鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出

			· - · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	•		加古川(県)	- 1	宅地-1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 淡路総合鑑定			
加古川(県)	-1	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 三﨑 🛚	E義		印
鑑定評価額			8,180,000 円	1 ㎡当	たりの価格		69, 900	円/mឺ
1 基本的事項			_	•				•

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 9日	(6) 路線	[令和 2年 1月] 路線価又は倍率	56,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 3日	(5)価格の種類	正常価格	緑価	倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 加古川市加古川町友沢字川口496番69 ②地積 ⑨法令上の規制等 117 「住居表示」等 基進 (\mathbf{m}^{1}) 1 中専 ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 (60, 200)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 高度 北西4.5m市道 中小規模一般住宅が 建ち並ぶ住宅地域 J R加古川 3.2km 住宅 W2 水道 (60, 180)1.2:1 下水 ①範囲 東 30 m、西 30 m、南 35 m、北 $30 \, \mathrm{m}$ ②標準的使用 戸建住宅地 ③標準的画地の形状等 間口 約 12.0 m, 奥行 糸 10.0 m, 規模 120 ㎡程度、 形状 ほぼ長方形 地 特にない 基準方位 1中専(60,180) JR加古川駅 特記 法令 4地域的特性 徘 交通 4.5 m市道 西方 3.2km 高度 事項 路 施設 規制 当該地域は、中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、今後も現状のまま推移するものと思われる。地価は、底堅い傾向にあると予測する。 ⑤地域要因の 将来予測 方位 0.0 (3) 最有効使用の判定 戸建住宅地 (4) 対象基準地の 個別的要因 (5) 鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 69, 900 円/m³ の適用 収益価格 収益還元法 円/m² 円/m² 原価法 看 質 価 格 開発法 開発法による価格 円/mi 同一需給圏は、JR山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、概ね加古川市及びその隣接市町の圏域に存する住宅地域。需要者は加古川市及びその隣接市町の居住者が多くを占める。成熟した住宅地域であり、需要は底堅いと思料する。土地は800万円程度、新築戸建は2,500万円~2,800万円程度の物件が需要の中心となっている。 (6)市場の特性 当該地域は、収益性よりも居住の快適性、利便性が重視される住宅地域であり、自己使用目的の取引が中心である。画地規模から賃貸経営上合理的な共同住宅の想定が困難であり、また経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域でもないことから、本件鑑定評価においては、収益価格は試算せず、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、現実の市場性を反映する事例より求めた実証的な比準価格をもって、鑑定評価額を上記の通り決定した。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ① 代表標準地 標準地 ② 時点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 0.0 待路 街路 +1 0 地 ⑦内訳 規準とした 価格 域 の規準価格 標準地番号 要因の 交诵 交诵 修正 補正 因の比 0.0 +4.0下化補 較 H 較 (円/m²) 環境 環境 加古川 - 14 0.0 因 -13.0ΤĒ 画地 +1.0 行政 0.0 [99.9] 100 100 公示価格 100 行政 0.0 その他 0.0 69,900 64,600 円/㎡ [101.0] [91.4] 100 100 その他 0.0 (9)① 指定基準地番号 3標準化 ⑥対象基準地 ②時 点 ④地域要 ⑤個別的 街路 0.0 街路 +2.0 指定基準地 の比準価格 域 次内訳 修正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 +6.0 化補 要因 加古川(県) - 11 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 +59.0 ΤĒ 画地 +1.0 行政 0.0 前年指定基準地の価格 100] 100 100 100] 行政 その他 0.0 0.069,700 121,000 円/㎡ 100 [101.0] [171.9] 100 その他 0.0コロナ感染症の影響で、景気は厳しい状況にあり、雇用、所得環境も弱い動きとなっている。感染症の不動産市況への影響が危惧 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 継続 ___新規 (10)(3) 対象基準地の前年標準価格等か 前年標準価格 70,000 円/㎡ 価 変 の 多動状況 ①-2基準地が共通地点 点) である場合の検討 格形 (代表標準地等と同一地 [地域要因] 駅からやや離れているが成熟した住宅地域であり、当該地域の宅 地に対する需要は底堅い。 成要因 代表標準地 標準地 標準地番号 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 ത 公示価格 ⊞/m² ②変動率 年間 -0.1% 半年間 %

鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出

加古川(県) **-**2 **宅地-1**

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	(株)池田大谷不動産鑑定所		
加古川(県)	- 2	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士 大谷 良太		印

 鑑定評価額
 12,900,000 円
 1 m³当たりの価格
 89,800 円/m³

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6) 路線	[令和 2年 1月]	72,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 4日	(5)価格の種類	正常価格	緑価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		

2	鑑定評価額の決定の理由の要旨 ②地積 144 ⑨法令上の規制等																			
(1) 基		f在及び地番並 「住居表示」等		加古川市加吉	<u>——</u> 5川町木村	十字宮,	ノ西 6 (6 9 番	昏24					地積 ㎡)	(144)	9法	ー 令上の規	制等
基準地	③形	状	④敷地の	の利用の現況	兄 ⑤周i 状況	辺の土地	 地の利	用の	⑥接面	道路の	状況	⑦供: 処理: 設状:	施		な交通 の状況	植施設と	<u>:</u> の	(その	1 中専 (60, 200) O他))
		1:1.5	住宅 W 2			規模一規 並ぶ住			南西5.	3m市道		水道ガス下水	2. 4	R加社 Ikm	5/II			()	/IB/	
(2)	①範	囲	東 2	25 m、西	40 m.	南	25 m	、北	5	50 m	2標準	隼的使用	月戸産	建住宅	5地					
近隣	3標	標準的画地の刑	沙状等	間口 約	10.0	m,	奥行			0 m,	規	模		150	m²程度	隻、 F	形状	ほぼ長	:方形	
近隣地域	④地	地域的特性	特記	特にない。			街	基 5	基準方位 5.3 m	市道	交	通 月南	R加古 西 2.4	 i川駅 1km		注	长令	1 中	専(60,2	00)
	L		事項				路	İ				設					見制			
	⑤地 将	地域要因の F来予測	当該地域	或は戸建住宅 く推移するも	地域とし のと予測	て現状 Jされる	;のまま)。	推移	するも	のと思料	斗され	る。市	内では	比較	的選如	子性がア	島い地	也域であ	っるため、	. 地価
(3) 聶	是有效	が使用の判定	戸建住宅	产地							((4) 対象			方位					+1.0
	監定評 の適用	呼価の手法	取引事件	例比較法	比準価格	ŕ			89, 80	00 円/	′m¹	他か	的要因	,						
	/ <u>/ 12</u> / 13	'	収益還5 原価法		収益価格					円/	′m¹									
				積算価格					円/	′m¹										
<u> </u>			開発法		開発法に				/	円/					<u> </u>					
(6) †	市場の特性 同一需給圏は、 居住者であり、 較的堅調に推移 00万円程度、				外からの おり、当)転入は i該地域	t少ない におい	ゝ。立 ヽては	.地条件 .地価は	や居住弱 落ち着レ	環境等 いてい	アから判 ヽる。 取	:地域。 断して :引され	需要 「選好 しる価	者の中 性の高 格帯に	P心はた 高い住 ^を ま土地・	加古川 宅地域 で1,	市内に 域におい 200	上地縁性でいては需要 いては需要 の万円~	をもつ 要は比 1,5
部理	検証	9 0 万円程度、 算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の の 0 万円程度、 近隣地域及びそ 快適性を重視し 額を上記の通り			己使用目	好引であ	らる。したがって、市場 なび指定基準地との検記			市場の)実態を	反映し	いため収益価格を試算 反映して実証性のある 、単価と総額との関連				晒格をも	って鑑り	ー 治どが 定評価	
(8) 対準と		① 【代表標標準地番号	漢準地 加古/	■標準地 川 -1	②時 点 修 正		票準化	[地域要 因の比 較	⑤個別的 要因(比較	の	⑥対象基 の規準 (円 <i>/</i>		⑦ 内 訳	標準化補正	街路 交通 環境	0). 0 地域要因	街路 交通 環境	
	1		.09, 000	円/m²	[100.5 100	-	100		100 122. 8]	[101.0		ĉ	90, 100			画地 行政 その他	0	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0.0
(9) 指定基準地	① 指定其準地番号) - 11	②時 点 修 正		票準化		の比	⑤個別的 要因の 比較	の	⑥対象基 の比準 (円/	基準地 集価格 /㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交境 運地	0	b. 0 b. 0 b. 0 b. 0	街路 交 環境 行政	+1. 0 +5. 0 +27. 0 0. 0
地言	र्गे		121,000	円/m²	100	_	100		100 134. 7	101.0			89, 800		-	行政 その他	0). 0). 0	その他	0.0
(10) 対象基準地の前	対 年 ら 前年標準価格 90,000 象 標 の (代表 を 単 体 に) である場合の検討				- 円/m		③ 価格形成要因	[地域	战要因] 或要因] 削的要因	加何 JF して	頁向に R加古 ている	こある。 F川駅の	取引価	断格、	取引作	牛数は村	横ばい	・傾向に	老年人になる。	
ı		⑦ 変 動 家	午問 -	-0.9% 坐台	←問	0/6														

鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出

加古川(県) **-**3 **宅地-1**

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社土地システム研究所	
加古川(県) -3	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 境 めぐみ	印

鑑定評価額 19,800,000 円 1 m²当たりの価格 63,800 円/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 17日	(6)路線	[令和 2年 1月]	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 1日	(5)価格の種類	正常価格	緑価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価	<u> </u>				

	ニア計画の末件 監定評価額の決定		カ亜旨	<u>жш</u> /С п 1 і															
(1) 基準:	①所在及び地番 「住居表示」	並びに		5別府町	新野辺 2	2 5 9) 2番						②地 (m²		3	10	9;	法令上の規	制等
地	③形状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺(状況	の土均	也の利	用の	⑥接面	i道路の	状況	⑦供約 処理が 設状が	接		な交通施設 の状況	設との	(2	1 中専 (60, 200) この他)	
	1:2.5	住宅 W2			区画整я 規模一般 住宅地域	没住?			北東6m	市道		水道 ガス 下水	山陽f 1.3km		制府			- *> (2)	
(2)	①範囲	東	50 m, Z	5 6	0 m、南		90 m	、北	6	60 m	2標	準的使用	低層信	主宅	:地				
近隣地	③標準的画地の	形状等	間口 ;	約	11.0 m	,	奥行	約	27.	0 m,	規	 ! 模	30	00	m ² 程度、	形状	ほぼ	長方形	
地域	④地域的特性	特記	特にな	:11			街		準方位 市道	北	3	を通 山原西	易電鉄別 5 1.3kr	J府 n	駅	法令	1	中専(60, 20	00)
		事項					路	i			ħ	色設				規制			
	⑤地域要因の 将来予測				多い区画 のと予測			住宅	地域で、	、当面、	現状	犬を維持	上推移し	て	いくもの	と予測	する。	地価は、着	告干の
	有効使用の判定											(4) 対象	基準地 <i>σ.</i> 勺要因		方位				0.0
	定評価の手法 適用		例比較法		準価格					0 円/		E3777 F	720						
		収益還			益価格				<u> </u>	0 円/									
	原価法 開発法				算価格 発法によ	7 /II	+&			円/ 円/									
(7)討	市場の特性 同一需給圏は山崎市居住者が大半をは選好度が低く、 0万円程度、新等 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 研絡は対象地と社			を占め、集合を管理を	情報の 大阪 大阪 大阪 大阪 大阪 大阪 大阪 大阪 大阪 大阪				少ない。 。需要 , 0 0 混在し 混ん適切	。一般的 の 万円 の 万円 で 質定	りととというというというととというというというできます。	J R山陽 る価格帯 である。 自己使用 I	は、標準 は、標準 は は は は は は は は は は は に り で り の り は り に り に り り り り り り り り り り り り り り	良生 対対	比較して な規模の されるこ を反映す	山陽電 土地 がある	鉄本 3 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	E地域 00 比声 比方	
	<u></u>		_			l .		1											
対源とした	① │代表材 記 価 標準地番号 証 格	漂华地 加古	■標準5 川 -	- -	時 点 修 正		準化	[地域要 因の比 竣	⑤個別要因比較	の	⑥対象基 の規準 (円/	価格	7 内 訳	準 交 環	通境	0.0 均 均	交通 環境	0. 0 +9. 0 +2. 0
	公示価格	70, 900	円/mi	. ^-	100]	_	00]	_	100	100		63	, 800		— —	政	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0
(9) 指定基準地	70,900 円/㎡ ① 指定基準地番号 加古川(県) - 7			時 点 修 正		準化 正	因	地域要⑤個別的要因の比較		⑥対象基 の比準 (円/	価格 ⁽ 	⑦ 内 訳	準 化 補 環	通 境	0.0 均 均	也	0. 0 +3. 0 -5. 0 0. 0		
地影	62,600 円/㎡			. -	99.5		00]		100 97. 9]	100	_]	63	, 600			政	0. 0	その他	0. 0
(10) 対象基準:	対 年 ら 前年標準価格 64,00 ま 標 の ①-2基準地が共通地点 (代表格 生 準 検 点) である場合の検討					-地	③ 価格形成要因6		设的要因 成要因]	市の地域	の住名	と地域の	下動産市	7況	への影響	は顕在	化して	いるが、たいない。 なであり、常	
地で等が	標準地番号公示価 ②変動率	格	標準地 -0.3 %		- 円/㎡	%	要因の	[個別	削的要因] 個5	別的嬰	要因に変動	動はない	١.					
	少叉判平	누마	U. J 70	十十间		70													

別記	2様式第6			鑑定]評'	価書	(令利	〕 2 年	地征	5調査	全)		⊅n-	令和 古川(県	和 2年 7月 21 県) - 4	└日 提出 宅地-1
	基準地番	 号	-	提出	 :先	所属	分科会名	業者名	有限:	会社 涉	炎路総合	鑑定	/vH }	1/11 (/1	1	
	加古川(県)		- 4	兵庫	1県	兵庫第	第5分科会	氏名	不動	産鑑定	± 3	三﨑	正義			£Π
鑑定	2評価額					26, 2	00,000	円 1 m² 🖹	当たりの)価格					153, 000	円/mឺ
1	基本的事項															
(1)	価格時点	_	— 令和 2年	F 7月 1	日	(4)鑑定評	平価日	_	— 令和 2 ^左	F 7月 9	9日 (6) 路	3	令和 2年		120, 000	円/m [*]
(2)	実地調査日		 合和 2年	F 7月 3	E E	(5) 価格の	カ種類	正常	5価格		粉	路	除価又は			倍
						(0) IMI IH			, he i h		11-		倍率種別	ıl j		
_ ` ' '	鑑定評価の条件			鑑定評価	<u> </u>											
2 (1)	鑑定評価額の決定 ①所在及び地番並			± hn ± 11	町港	之口字九之	ナ 極り6	1 采 ()			2	地積	1	71	9法令上の	 1
基準	「住居表示」等						<u> </u>	1留り			_	心便 m³)	())	7 / / / / / / / / / / / / / / / / / / /
地	③形状	④敷地の利用の現況 ⑤ 状			⑤周辺の土地の利用の 状況			 洛の状況	処理			「 な交通施詞 の状況	 没との	1住 (60, 20 (その他)		
	1:1.5	住宅 LS2			中規模一般住宅 っている区画 した住宅地域		整然と	南西6m市i	56m市道 水道 ガス 下水		ス 500	R加言 m	5川		高度 地区計	
(2)	①範囲	東	75 m、	西 5	0 m,	南 {	80 m、北	50 m	1 ②標	栗準的使	用戸	ま住宅	三地			
近隣地	③標準的画地の刑	杉状等	間口:	約	10.5	m、奥	!行 約	16. 0	m 、 ;	規模		170	㎡程度、	形状	ほぼ長方形	
地域	④地域的特性	内特性 特記 特にな			_	_	街	基準方位		又四	J R加さ 北東方:		1	法令	1 住居 (60 高度 地区計画	
		事項					路			施設				規制		
	⑤地域要因の 将来予測	当該地域は、中規模一般住宅手堅い傾向にあると予測する							三地域で、今後も現状のま				するもの	のと思われる。	地価は、	
(3)	長有効使用の判定 しゅうかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい	東用の判定 戸建住宅地							(4) 对象基準地の		方位			+1.0		
	監定評価の手法	取引事	例比較法	法 比	準価格	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		153, 000	一 円/㎡	/ ㎡ 個別的要因						
U.	の適用 収益還元法			収	益価格			/	円/㎡	m [*]						

積算価格 円/m^{*} 原価法 円/m^² 開発法 開発法による価格 同一需給圏は、JR山陽本線沿線で、概ね加古川市及びその隣接市町の圏域に存する住宅地域。需要者は加古川市及びその 隣接市町の居住者が多くを占める。駅や生活利便施設にも近い区画整然とした住宅地域で、需要は手堅いと思料する。土地 は2,500万円から2,800万円程度、新築戸建は4,000万円から4,500万円程度の物件が需要の中心となっている。 (6)市場の特性 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 当該地域は、収益性よりも居住の快適性、利便性が重視される住宅地域で、自己使用目的の取引が中心である。戸建住宅用に開発された住宅地域に所在し、経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないため、本件鑑定評価においては、収益価格は試算せず、代表標準地との検討を踏まえ、現実の市場性を反映する事例より求めた実証的な比準価格をもって、 評価額の決定の 収益価格は武鼻です、代衣標準地鑑定評価額を上記の通り決定した ⑥対象基準地 の規準価格 ②時 点 ④地域要 ① ■代表標準地 □標準地 ③標準化 ⑤個別的 地域 街路 街路 0.0 0.0 ⑦内訳 規準とした 価格 交通 標準地番号 要因の 修正 補正 因の比 0.0 交通 -4.0下化補 (円/m²) 環境 環境 加古川 - 6 較 比較 0.0 因 -17.0正 画地 +1.0 行政 0.0 100 100 公示価格 [100] 101.0] 行政 0.0 その他 0.0 152,000 121,000 円/㎡ 100 [101.0] [79.7] 100 その他 0.0 ⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 ③標準化 2時 点 ④地域要 ⑤個別的 標準化補 街路 街路 地域要因 ⑦内訳 要因の 交通 修 正 補正 因の比 交通 較 比較 (円/m³) 環境 環境

(9)指定基準地からの検討 正 画地 行政 前年指定基準地の価格 100 行政 その他 100 100 その他 コロナ感染症の影響で、景気は厳しい状況にあり、雇用、所得環境も弱い動きとなっている。感染症の不動産市況への影響が危惧 ①-1対象基準<u>地</u>の検討 [一般的要因] 新規 継続 (10) 3 対象基準地の前年標準価格等か 前年標準価格 152,000 円╱㎡ らの検討 価格形成要因の 変動状況 ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 市の中心部にも近い居住環境の良い住宅地域で、当該地域の宅地 に対する需要は手堅い。 [地域要因] 一代表標準地 標準地 標準地番号 個別的要因に変動はない。 [個別的要因] 円/m² 公示価格

②変動率

+0.7% 半年間

鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出

+n+111 (I目) 空栅_1 _ =

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社新日本カンテイ神	戸	
加古川 (県)	- 5	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士 櫻井美	津夫	印
۳. 				4 2 14	L II o 17745		 FF 4 2

75,900 円/m^{*} 鑑定評価額 8,050,000 円 |1㎡当たりの価格 基本的事項 61,000 円/m² [令和 2年 1月] (1) 価格時点 **会和 2年 7月 1日** (4) 鑑定評価日 令和 2年 7月 16日 路 路線価又は倍率 路線価 倍 (2) 実地調査日 令和 2年 7月 2日 (5) 価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 加古川市加古川町河原字北奥434番5外 ②地積 ⑨法令上の規制等 106 「住居表示」等 (\mathbf{m}^{1}) 1 中車 ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 (60, 200)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 南東6.5m市道 街区の整然とした小 規模一般住宅の多い 水道ガス J R加古川 住宅 W2 1.5:1 1.2km 地域 下水 ①範囲 東 60 m、西 35 m、南 35 m、北 ②標準的使用 戸建住宅地 $50 \, \mathrm{m}$ ③標準的画地の形状等 間口 約 8.0 m. 奥行 솼 12.0 m, 規模 100 **㎡程度**、 形状 ほぼ長方形 地 特にない 基準方位 J R加古川駅 北方 1.2km 1 中専(60,200) 交通 法令 4地域的特性 特記 徘 6.5 m市道 事項 施設 規制 路 当該地域は既に戸建住宅が建ち並んで熟成した環境にある住宅地域であり、地域要因に大きな変化はなく、当面は建替等を 伴いながら現状を維持しつつ、地価は若干弱含んで推移するものと予測される。 ⑤地域要因の 将来予測 方位 +2. 0 (3) 最有効使用の判定 戸建住宅地 (4) 対象基準地の 個別的要因 (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 円/m² の適用 収益価格 収益還元法 円/m² 円/m² 原価法 看 質 価 格 開発法 開発法による価格 円/m^{*} 同一需給圏は加古川市南部から中部周辺で、加古川左岸の概ね平坦な住宅地域の範囲である。需要者の中心は加古川市及び近隣市町内の居住者で、地元需要が大半を占める。住民の少子高齢化や人口流出が進み、可処分所得も増えないため、圏内における住宅への需要は低調な一方で、小規模開発等による新規供給は続いている。近隣地域及びその周辺での売買の中心価格帯は、標準的な規模の土地で800万円程度、新築の建売住宅で2,300万円程度となっている。 (6)市場の特性 周辺は戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域で、転勤や相続等による戸建住宅の賃貸を除いては賃貸住宅等が見受けられず、賃貸市 場が形成されていない状況下にある。また、当該地域における取引目的は自己使用が殆どであるため、収益価格は試算せず、 比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ① 代表標準地 標準地 ② 時点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 0.0 待路 抽 待路 0.0 ⑦内訳 が 規 準 と ・ の規準価格 域 標準地番号 要因の 交诵 交诵 修正 補正 因の比 0.0 +2.0 下化補 示価格を 加古川 較 H 較 環境 0.0 環境 - 7 (円/m²) 因 +14.0 した īΕ 画地 +2.0 行政 0.0 100] 100 100 公示価格 102.0] 行政 0.0 その他 0.0 75, 700 円/m^² 88,000 100 [102, 0] [116, 3] 100 その他 0.0(9)① 指定基準地番号 3標準化 ⑥対象基準地 ②時 点 ④地域要 ⑤個別的 街路 0.0 街路 0.0 指定基 の比準価格 域 修正 補正 因の比 要因の 交通 0.0 交通 +2.0 內 化補 定基準 要因 加古川(県) - 11 訳 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 +58.0 準 検討 正 画地 +1.0 行政 0.0 前年指定基準地の価格 100] 100 100 [102.0] 行政 その他 0.0 0.075,800 121,000 円/㎡ 100 [101.0] [161.2] 100 その他 0.0(1)-1対象基準地の検討 [一般的要因]

(10)対象基準地の前年標準価格等か らの 継続 ___新規

前年標準価格

①-2基準地が共通地点 点)である場合の検討 (代表標準地等と同一地

76,000 円/㎡

代表標準地 標準地

標準地番号 円/m² 公示価格 ②変動率 年間 -0.1% 半年間

市内住宅地市場においてコロナ禍による大きな影響は確認できな いが、今後は可処分所得の減少などによる影響に十分留意が必要

多動状況 [地域要因]

(3)

格形

成要因

ത

%

価 変

最寄駅からの距離はやや遠いが、平坦な地勢で、新快速停車駅から徒歩や自転車でアクセスでき、建替等による新陳代謝も進んで 新快速停車駅か

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

鑑定評価書(令和2年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出

加古川(県) 宅地-1 **-** 6 基進地番号 提出先 所属分科会名 **坐** 名 夕 株式会社地域分析研究所

-6 加古川(県) 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 井上 基 印

鑑定評価額 1 ㎡当たりの価格 47,000 円/m² 18,800,000 円 1 基本的事項 38,000 円/㎡ 「令和 2年 1月] (1) 価格時点 令和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 7日 路線価 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 令和 2年 6月 19日 (5) 価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 加古川市神野町西条字トンノ内1068番 ②地積 ⑨法令上の規制等 401 「住居表示」等 (m²) 1 中車 ⑦供給 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑤周辺の土地の利用の ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 (60, 200)状況 処理施 接近の状況 設状況 (その他) 北西7m県道 中規模住宅を中心に農地も介在する県道 JR神野 500m 住宅 W2 水道 1.2:1 下水 沿いの住宅地域 低層住宅地 (1)範囲 東 40 m、西 60 m、南 150 m、北 ②標準的使用 $80 \, \mathrm{m}$ ③標準的画地の形状等 間口 約 22.0 m, 奥行 糸 18.0 m, 規模 400 **㎡程度**、 形状 ほぼ長方形 地 特にない 基準方位北 1中専(60,200) JR神野駅 交通 法令 ④ 地域的特性 特記 徘 7 m県道 南東方 500m 事項 路 施設 規制 当該地域は、成熟した既成住宅地域で、地域要因に大きな変動はないが、周辺では新規の開発地が多くなってきている。また、地価水準は、微減または横ばい傾向で推移するものと予測する。 ⑤地域要因の 将来予測 方位 0.0 (3) 最有効使用の判定 低層住宅地 (4) 対象基準地の 個別的要因 取引事例比較法 比準価格 (5) 鑑定評価の手法 47,000 円/m² の適用 収益価格 収益還元法 20, 200 ⊞/m² 原価法 積算価格 ⊞/m² 開発法 開発法による価格 円/m^{*} 同一需給圏は、おおむねJR山陽本線及びJR加古川線沿線の加古川市北部の住宅地域である。需要者の中心は、圏内の居 住者及び当該地域に地縁性を有する者となっている。対象基準地は、加古川市の市街化区域の北端部にあたるが駅徒歩圏内 に位置しているため利便性に優れており、需給は比較的安定している。土地は1,500万〜2,000万円程度が需要の (6) 市場の特性 中心となってい<u>る。</u> 賃貸ハイツ等の収益物件も一部で見られるが、当該地域においては、専ら自用目的の取引が中心である。したがって、本件 おいては、取引市場においてより実証的な比準価格を採用して、収益価格を参考に留め、鑑定評価額を上記の通り決定した。 なお、上記の手順により決定した鑑定評価額は標準地及び指定基準地から検討した価格との均衡を得ている。 (7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の ① 代表標準地 標準地 ②時 点 ③標準化 4)地域要 ⑤個別的 ⑥対象基準地 待路 待路 -3 00.0抽 ⑦内訳 域 の規準価格 交通 標準地番号 要因の 交诵 0.0 修正 因の比 補正 -4.0下化補 較 比較 環境 0.0 環境 +60.0 加古川 - 8 (円/m³) 因 ΤĒ 画地 +1.0 行政 -3.0100] 100 100 公示価格 100 行政 0.0 その他 0.0 47, 100 円/m² [101.0] 68, 700 100 [144, 5] 100 その他 0.0 (9)⑥対象基準地 の比準価格 ① 指定基準地番号 3標準化 2時 点 ④地域要 ⑤個別的 街路 0.0 街路 -3.0指定基準地 域 修正 補正 因の比 要因の 内訳 交通 0.0 交通 -9.0 化補 要因 加古川(県) - 8 較 比較 (円/m³) 環境 0.0 環境 +21.0 正 画地 0.0 行政 0.0 前年指定基準地の価格 [99.4] 100 100 100] 行政 その他 0.0 0.0 46,900 50,400 円/㎡ 100 100 [106.8] 100 その他 0.0 おおむね地価の底打ち傾向が見られる。 ①-1対象基準地の検討 [一般的要因] 加古川市では、 今後はコロナ感染症の影響により、地価動向に不透明感も漂う。 継続 ___新規 (10)3 ; 対象基準地の前 年標準価格等か 前年標準価格 47, 200 円/m² らの 変動状況 価 ①-2基準地が共通地点 点)である場合の検討 格形: (代表標準地等と同一地 集落的色彩も見られるが、駅徒歩圏内に位置しているため利便性 [地域要因] に優れており、需給は比較的安定している。 成要因(代表標準地 標準地 標準地番号

[個別的要因]

ത

%

円/m²

-0.4% 半年間

公示価格 ②変動率

年間

個別的要因に変動はない。

基準地番号 提出先 所属分科会名 業者名 若杉不動産鑑定					加古川 (県)	- 7	宅地□Ⅰ
	提出先	所属分科会名	****	若杉不動産鑑定			

		基準地番	号		提出	出先	所属	分科会	名	業者名	若杉	不動	産鑑定								
	力	古川(県)		- 7	兵庫		兵庫第	第5分科	会	氏名	不重	加産鑑	定士	若相	彡 禾	和宏					印
鑑力	2評価	額					12, 5	500,000) 円	1 ㎡ ≝	たりの	の価格	<u> </u>						62,	300	円/m²
		··· 的事項					,	,				- 1- 1-	-						,		
	価格		4	 令和 2年	- 7月 1	H (-	4)鑑定	評価日		介	和 2年	三 7月	17日	(6)	「令	和 2年	1月]		50,	000	円/㎡
												- / •		(6) 路 線		価又は					倍
(2)	実地語	調査日	Í	令和 2年	- 7月 2	日 (5)価格(の種類		正常	価格			価	1	倍率種別) <u> </u>				
		評価の条件		しての	鑑定評	西															
1	鑑定	評価額の決定											1		Т						
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」等		加古川市	片尾上町	「長田字	尾上林	5 1 8	番42					②地 (㎡		2	01) (9	分法令	上の敖	見制等
基準地	③形	/状	④敷地	の利用の	現況	⑤周辺	0の土地	の利用	の ⑥挡	接面道路	多の状況	況(⑦供給	⑧主	要な	交通施語	設との	-	((1 中専 50, 200	
						状況							処理施 設状況	接	近の	状況			(6	00, 200	')
			住宅			山相焊	一般住	字が建	: 北東	更6m市道	1		水道	山瓜里雲	重鉛目	尾上の松		_ ((その(也)	
		1:1.2	W 2				既成住						^{小足} ガス 下水	950m	包火人	E_L_V/12	-				
													1 //								
(2)	①範	囲	東	70 m、₫	5 2	0 m、F		40 m,		20 m	2	標準的	的使用	戸建信	主宅地	ħ					
近隣地域	3標	煙的画地の 那	杉状等	間口:		13.0 n	n、奥	型行 糸		16.0 r		規模	i			ใ程度、	形状		ぼ長力		
地域	④ 地	域的特性	特記	特にな	: ()			街	基準方6m市	i位 北 i道	•	交通	山陽 南東	:電鉄尾 :方 950	ミ上の Om	松駅	法令	! !	1 中專	茅(60, 2	200)
			事項					路				施設					規制	: 			
	⑤ 地 将	型域要因の 子来予測	大規模なまれる。	工業地 地価水	域を背準は、	後にした やや弱さ	た既成信 含みで推	主宅地域	或で、住 ているも	宅地と	してに 測する	まぼ成 る。	熟して	おり、	今後	せとも現	状のま	ま推	移する	3もの	と見込
(3) 指	是有效	使用の判定	戸建住宅	三地								(4)	対象基	準地σ) [‡]	7位					0.0
	鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 の適用								62,	300 F	¶∕m [®]	•	個別的	要因							
١	り週开	3	収益還え	元法	収	益価格			/	′ F	¶∕mắ	•									
			原価法		積	算価格			/	F	¶∕m [®]	1									
			開発法			発法に。			/	•	¶∕m [*]										
(6) ī	市場の)特性	同一需約 が中心で たが、 で 1,3	で、圏外 作年の秋	からの! 頃をピ	転入者に 一クに動	は少な↓ 動きは引	、。近年 引くなり	Fの緩や) つつあ	かな景 る。近	気回復 隣地境	复基調 或及び	∄を背景 ぶその周	tに、月 辺で耳	閉辺の 文引さ)住宅需	要には	改善	傾向ス	び見ら	れてき
1	・検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	当該地域 合理的に は、居住 た実証的	エ戸建住 Eの快適	宅の賃 性等を	貸事業/ 重視し/	が成りゴ と自己息	Zつ地場 居住目的	りの取引	いため が中心	、収益であり	査還元)、標	法の適	i用を除	斤会 门	.た. if	は またい はんしゅう はんしゃ はんしゃ はんしゃ はんしゃ はんしゃ はんしゃ はんしゃ はんしゃ	及び	その	引刀に	おいて
(8) 対対 (8) おり (見価集格	① □代表標標準地番号	準地 加古/	■標準5		時 点修 正	3標 ² 補I		④地域 因の」 較	北 要	別的 因の 対		対象基準 対規準値 (円/I	西格 (プカ訳 村準川神	新	路通境	0. 0 0. 0 0. 0	地域要因	街路 交通 環境	-2.0
格を	-	八二年物	745 117			00.0.	10	00						.,	ä			+1.0		行政	0.0
	_	公示価格	53, 300	円/mi	. l ⁻ -	99. 9	[101		100 [84. 4	-	100]		62,	500		行 その	他	0.0	-	その他	0.0
(9) 指 <i>1</i>	5\	① 指定基準	地番号			時点 修正	③標2 補1		4 地域要 因の比		別的		対象基準)比準値	m枚 (② 標	票 街	路通		地 域	街路 交通	
指定基準地) D			-			TH1		較	-	蛇		(円/r		プカ駅 料準(利率)	上 環	境		要 因	環境	
準地	矣 討	前年指定基	基準地の個	西格	[]	1 10	00	100	[]				П		地 ·政		3	行政 その他	
				円/mi	i -	100	[]	[-	00					その	他				
(10)		①−1対象基準継続	集地の検 ■ 新規	討					一般的要	[因]	景気に 古川市	は、新 片の人	型コロ.口は微	ナウィ (減傾向	ノルス 可にあ	感染症 るが、	の影響 利便性	で全の高	国的に	こ厳し 或の地	い。加 価は底
対 4	ξĥ	前年標準価		62,	600 円 ⁄	′m²		3			堅い。										
 象基準地	丰票集画各等からの検討		が共通地 場合の検	点(代表	長標準 地	70円/m 標準地等と同一地 橋 動 は 形 状 皮 要 日										存し、 うること					
前が	等 by	標準地番号 公示価格 ②変動率	\sim					夏 の [1	[個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。												
		少 久划干	-LIB1	0.070	T ++ III	, ∪.	0 /0	1													

別記	様式第6		á	濫定詞	评価	書(全	和	2 年	地個	調査)		力D ⁻	令 古川(県	和 2年 7月		□ 提出 宅地-1
	基準地番	号		提出先	ŧ	所属分科:	会名	業者名	株式会	会社地域会	分析研究	訮					
	加古川 (県)		-8	兵庫県	1	兵庫第5分	科会	氏名	不動	産鑑定士	井	上	基				印
鑑定	:評価額					23, 700, 00	00 円	1 m³ ≝	たりの	価格					50,	100 F	円/㎡
1	基本的事項		'														
(1)	西格時点	4	合和 2年	7月 1日	(4)	鑑定評価日	3	4	今和 2年	三 7月 7日	(6)路	[令和 2年		40		円/m [*]
(2)	実地調査日	令	和 2年 6	月 19日	(5)	価格の種類	Ą	正常	価格		(6) 路 線 価	路	線価又は 倍率種5			f	· 音
(3)	艦定評価の条件	更地と	:しての鑓	定評価				·			·	•					
2	艦定評価額の決定	の理由の	要旨														
(1) 基	①所在及び地番 「住居表示」		加古川市	野口町水	、足字村	[†] 内1192	2番				_	也積 n³)	(73	9法令	上の規	制等
基準地	③形状	④敷地(の利用の理)周辺 <i>σ</i> 犬況)土地の利用	用の(億	接面道路	各の状況	⑦供i 処理i 設状:	施力		な交通施 の状況	設との		1住居 60,200 他)	
	1:2.5	住宅 W2				一般住宅がる つ住宅地域	多非	匕西4.5m归	礼道	水道下水	J R 2. 3l	.加言 Km	5川			60, 180)
(2)	①範囲	東 10	00 m、西	120 r	m、南	30 m	、北	30 m	2標	 準的使用	月 戸建	住宅	三地				
近隣地	③標準的画地の	形状等	間口約	15	.0 m.	. 奥行	約	20.0	n, ț	現模		300	㎡程度、	形状	ほぼ整用	多	
地域	④地域的特性	特記	特にない	·)		街		方位北 5 m県道	į i	交通	R加古 方 2.3	川駅	Į.	法令	1 住馬	롴 (60, 1	.80)
~		事項	 			路			1	施設	./) 2.0	IXIII		規制			
	⑤地域要因の 将来予測	当該地域と予測す	対は、成熟 ⁻る。	ぬした既ら	成住宅」	地域で、地	域要因	に大きな	変動は	見られな	い。ま	た、	地価水準	は、微	減傾向で打	推移す.	るもの
(3) 最	貴有効使用の判定	戸建住宅	三地							(4) 対象	.基準地	の	方位				0.0
(5) 銀	 註定評価の手法	取引事例	列比較法	比準化	価格			50, 100 		個別	的要因						
σ.)適用	収益還え	元法	収益	価格			/ 1	円/㎡								
		原価法		積算值	価格			/ 1	円/mឺ								
		開発法		開発	法によ	る価格		/ 1	円/mឺ								
(6) 市	ī場の特性	地縁性を	と有する者	fとなっ [、]	ており、	市を中心に 、外部から が需要の中	の参入	者はほと	んど見	域である られない	。需要	者の、需	中心は、	圏内の別弱含み	居住者及び傾向である	び当該5	地域に 地は1,
`` . 部	は算価格の調整 検証及び鑑定 呼価額の決定の 目由	て、本作	において	は、取	引市場は	して、賃貸 においてよ 額は標準地	り実証	的な比準	価格を	採用して	、鑑定	評価					
(8) 対準とした	① 二代表標 現 価 標準地番号 :	標準地 加古	■標準地 -7	修	点 正	③標準化 補正	④地址 因(6 較	の比 要	別的 限因の 比較	⑥対象基 の規準 (円 /		⑦ 内訳	準 交 環	通境	0.0 0.0 域要 0.0 0.0	街路 交通 環境	+1. 0 +5. 0 +62. 0
恰 t	新し た 公示価格 88,000 円/				00]	[100 [102. 0]	10 [171		100]	5	50, 200			政	2. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0.0
(9) 指定基準	① 指定基準	基地番号	-	②時 修	点 正	③標準化 補正	④地域 因 <i>の</i> 較)比 要	別的 医因の 公較	⑥対象基 の比準 (円/		⑦内訳	準 化	路 通 境	地域要因	街路 交通 環境	

準 検地 討 画地 行政 前年指定基準地の価格 行政 その他 100 円/㎡ 100 その他 ①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 加古川市では、おおむね地価の底打ち傾向が見られる。ただし、 今後はコロナ感染症の影響により、地価動向に不透明感も漂う。 [一般的要因] (10) 年標準価格等か らの検討 価格形成要因の [個別的要見 前年標準価格 50,400 円 \diagup ㎡ ①-2基準地が共通地点 点)である場合の検討 (代表標準地等と同一地 既成の住宅地域であり、需要はやや弱含み傾向である。 代表標準地 標準地 標準地番号 個別的要因に変動はない。 [個別的要因] 公示価格 円/㎡

②変動率

年間

-0.6% 半年間

%

鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出

加古川(県) **-**9 **宅地-1**

		基準地番	·号		提出	出先		所属:	分科会	会名	業	者名	藤原	不動	産鑑定								
	加	1古川(県)		- 9	兵原	車県		兵庫第	55分	科会	Е	氏名	不重	力産銀	監定士	藤原	京』	E秀					印
鑑定	包評価	額						6, 73	30, 00	00 円		1 m³≝	たり(の価権	恪						58, 0	00	円/mឺ
1	基本區	的事項	1													(-)							
(1)	価格田	寺点		令和 2年	三 7月 1	l日	(4)	鑑定評	平価日	3		令	和 2年	F 7月	15日	(6)路	_	令和 2年 8線価又は		_	42, 0		円∕㎡ /**
(2)	実地詞	調査日		令和 2年	三 7月 2	2日	(5)	価格の)種類	Į.		正常	価格			線価	Щ	倍率種別		-			倍
(3)	鑑定言	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価												14 1 12/2	•				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																			
(1) 基		f在及び地番s 「住居表示」等		加古川市	市尾上町	丁池田	字吵	:上8 9	9番5	5 6						②地 (mi		1	16)	9法令」	の	見制等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の	現況)土地(の利用	用の		面道路	各の状	況	⑦供給	⑧主	要:	□ な交通施記	ひとの	の		中専	
						状汤	}								処理施	接	近	の状況			(60	, 200	"
			D +			4.5		L 3074		- 0	小邢(6m市道			設状況						(その他 _{草 E}) 実地[₹
		1:1	住宅 W 2			区画	i整然	とが建て	ち並ん た住 ^s	25	4L 123 (OIIIII) JE	₫		水道ガス	山陽f 1km	電銀	失浜の宮			同だ	호 기반 I	<u> </u>
						地垣	4								下水								
(2)	①範	題	東	35 m、	西 (55 m、	南	6	60 m.	、北		40 m	2	標準的	的使用	戸建信	主宅	三地					
近隣地域	3標	標準的画地の形	形状等		約	11.0	m.	、奥	行	約		1.0 r		規模	į	12	20	㎡程度、	形	が ほ	ほぼ正方		
地域	4地	域的特性	特記	特にな	211				街			立 北 n市道		交通	<u>山陽</u> 南西	電鉄浜 方 1ki	もの m	宮駅	法 [·]	令	1 中専 高度		
			事項						路					施討	殳				規領	制			
		 域要因の 来予測	一般住調であ	- 宅が建ち るが、比	並ぶ区 較的小	画整然幅な	然と 下落	した戸 傾向で	建住推移	宅地域	或とし ものと	しての : 予測	現状を する。	と維持	寺し、推	移する	5 t	のと予測	する	。地位	価は引き	続き	下落基
(3) 揖	是有效	使用の判定	戸建住	宅地										(4)対象基	準地の)	方位					0.0
		価の手法	取引事	例比較法	比比	準価	各				58, 0	000 F	円/mi	2	個別的	要因							
0	の適用	i	収益還	元法	収	益価	各				/	F	円/m	2									
			原価法		積	算価	各				/	F	∄/m ⁱ	2									
			開発法	<u></u>				る価格			/		円/m										
(6) F	市場の)特性	市居住きが見	給圏は山 者が大たが な規模の	を占め 、山陽	、圏が電鉄を	或外: 本線:	からの 沿線は	転入選好	者も- 性にタ	一部見 劣り自	見られ 主宅需	る。 要は を	景気の 女然と	り緩やか としてや	な回復や弱さ	复ほろみ	宅地域の 東向が継続 である。 。	圏域し信要	。需要 宅需要 の中/	要者の中 要は徐々 心となる	心は に改 価格	加古川 善の動 帯は、
Ē	・検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	近隣地で地域は取引が	域等に賃 でないた 価格を指 準価格を	貸住宅 め収益 標に価 採用し	がほる	とよの対	ど見ら 適用のが 価額を	れず念般記	*、 自た。 と と と は と は と は と よ	用の戸 居住 思料さ	重建住 主の快 される と定し	宅が多 適性 ⁴ 。よっ	多い信 や利値 って、	主宅地域 更性を重 代表標	で、経視した	経済 こり	合理的に 用目的で 検討を踏	戸建 の取 まえ	生住宅の な引がロ 、市場	の賃貸事 中心で、 場性を反	業が場	成り立 参加者 た実証
(8)		①■代表標		標準		時点		3標準		1	地域要		別的		対象基準	基地	7)	標街	路	0. (0 地	街路	0.0
公示価格を	見価性格	標準地番号	加古	-III _	19	修正		補正	Ξ	医較	の比	_	更の 比較	(の規準値 (円/I		⑦内訳	標準化補正 贫 烎 環 両		0. (一安	交通 環境	
個に	-	1-15	/JH []	1711			,					_			(1.1)			正 画		0. (^{垛圾} 行政	
7	-	公示価格	62, 500	円/m	. -	99.8	_]	[100			08. 1		100 <u> </u>		57,	700		行 その		0. (_	の他	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時点	į	3標準	≝化	4)地域	域要	5個	別的	6	対象基準	基地	0			0. (地	街路	
指定基準地	ژب ک			_		修』	Ξ.	補正	Ξ		の比	_	因の	-	の比準値	略	⑦内訳	標準化補正			安	交通	
基準	D 食									較		比	公 較		(円/၊	m) i	兀	補環正画				環境 行政	
地言	讨	前年指定基	基準地の	·価格 円/m	, [100	_]	_г 100) 	1	100	,[_	100	I				行				の他	
		①-1対象基準	生地の検		'	100				└ [一般	的要問	-		り回後	复傾向で	· 住環境	今意	その 利便性が		地域を	 を中心に	不動	産需要
(10)		継続	新規		_			(3		. ,,,,				目的に				、コロナ					
対象	手らの	前年標準価額 1-2基準地力		九点 (代え		/㎡ b等と	同一		変い動	[地域]	亜因]	1	大扫术	古臨済	第二素	のます	= 1.T	:存し、山	温雷	盆沿	熄で選好	性に	やや坐
基	集検証を	点)である場	場合の検	討 標準均			•	·地 格形成要医	動状況	U~%.	<u>~ш</u>]	•						ものの需					
対象基準地の前	等	標準地番号	->6	1示学习	ت		_]	[個別	的更写	₹J	個別位	与亜目	日につい	ては	什	潜・競争	即核	になる	ろ研の不	動产	L H-1
, נים	-	公示価格				円/		<i>σ</i>	'	. 1년 /기기	H 757 F							程度の変				191 /E	. C M U,
I		②変動率	年間	%	半年間	1		%															

公示価格

②変動率 年間

円/㎡

%

0.0% 半年間

鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出

																加市	古川(県)	- 1	0 :	宅地-1
		基準地番	号		提出	先	所属:	分科会	名 業	者名	株式	会社院	会山不	助産鑑定	Ė						
	加	古川(県)		- 10	兵庫	県	兵庫第	5 分科	·会 E	氏名	不動	産鑑	定士	陰山	1 有	里					印
鑑定	2評価	i額				•	10, 4	00, 000	円	1 ㎡当	たりの	つ価格	ζ.						70,0	000	円/㎡
1	基本	的事項							Į.					,							
(1)	価格田	寺点	4	令和 2年	7月 1日	∃ (4)鑑定評	平価日		令	和 2年	7月	15日	(6) 路		1 2年			56,		円/m ^²
(2)	実地記	凋査日	ě	令和 2年	- 7月 3日	3 (5	。 () 価格σ)種類		正常	価格			線価		西又は 率種5				1	
(3)	継定記	評価の条件	更地人	トしての	鑑定評価	Fi .									IH	T-1±7.	,,	-			
```		-			<u>жш. Х. БТ ГШ</u>																
(1)	①所	f在及び地番s	位びに		<b>片尾上町</b>	安田字:	大溝5′	7 4 番 1	1 1					②地和		1	48	(9	)法令_	上の規	制等
基準地		住居表示」等		<b>о</b> 11 П 6	TB YO	€#¥	<b>о</b> 4 ик	<b>⊅</b> €1 ⊞ 4	<b>○</b>	<del></del> \ <del>_</del> \ <del>_</del> \	7 A LL 1	п /	Э.Ш.« <b>Л</b>	(m²)	`	· > <b>Z</b> +/- =	-n. i. o	,	1	住居	
地	③形	<b>/</b> 状	(4) 敷地(	の利用の		り周辺 状況	の土地の	の利用(	の 6 接	面道路	<b>分大</b>	ļ	⑦供給 処理施 設状況		要な父 丘の状		設との		(60	), 200	
			住宅			山小钼	模一般化	1 字が	北西	6m市道	ĺ		水道	山陽電		トのね	,\	(	その他	<u>ī</u> )	
		1:2	W 2				が 住宅					)	ガス下水	1. 1km	业人产品。	V / 1/2	4				
(2)	①範	5#I	東	70 m、₫	<b>T</b> 35	m、南	ā 9	30 m, :		45 m	②#	=進化	使用	百建住	字抽						
		。 関準的画地の開		間口:		9.0 m	-	行約		6.0 n	_ ·	規模	1 (2/1)	, , , ,	∟. <u> </u>	 呈度.	形出	<b>t</b> 131	ぼ長方	形	
近隣地域	_	域的特性	特記	特にな			., ,,	街	基準方位	立北		交通	山陽	電鉄尾			法令	i .	1 住居		200)
域	4)1	3496月71日1工							6 m市ì	直			果工	. 1km							
			事項					路				施設					規制				
		2域要因の F来予測	中小規格	莫一般住 也価は概	宅が建ち ね安定的	っ並ぶ自 りに推移	E宅地域 多してい	であり くもの	、地域駅 と思料で	要因に	格別♂	変動	がない	ので、	現況の	りまま	推移し	てい	くもの	)と予	測さ
(3) 聶	是有效	使用の判定	戸建住写	宅地									対象基		方位	<u>V</u> .					0. (
(5) 銀	監定評	価の手法	取引事	例比較法	比準	<b>進価格</b>			70, (	000 P	9∕m²		個別的	要因							
0	)適用	l	収益還:	元法	収益	<b>上価格</b>			/	Р	9/m²										
			原価法		積第	草価格			/	Р	¶∕mื										
			開発法		開発	後法によ	る価格		/	Р	¶∕m [°]										
(6) 市	方場の	9特性	古川市の域は周辺	内居住者 Dで宅地	囲は山陽 が大半て 開発が進 00万円	ご、同一 生められ	·需給圏 ι住環境	外から  が向上	の転入れ	皆は少 り、地	ない。 価は多	明姫	幹線以	南の宅	地需導	更は相	対的に	こ弱か	ったが	、当	該地
≅	検証	i格の調整 E及び鑑定 [の決定の	建築をたた。快道	思定する 適性を重	並んでは たとはる は に とする自 の に に に に に に に に に に に に に に に に に に	団難で、 E宅地垣	経済合 【であり	·理的に 、標準	戸建住写 地及び打	どの賃	貸事業	きも成	り立つ	地域で	はない	へため	、収益	上価格	は試算	iしな	かつ
(8)	в /#	① □代表標	準地	標準地	_	寺点	③標準	`	4地域要		別的		<b>才象基準</b>		標		路	0.0	地	街路	-1. (
公示価格を	見価性格	標準地番号	±n-+-	111 _		多正	補正	Ē	因の比較		因の .較	0.	)規準価 (円/r	'''   <u> </u>	1/1		通境	0.0	域 要 因	交通理性	0. (
他 と	_		加古	)II =	14				較	IL.	押义		(円/1	(1) p	補正	-		0. 0 +1. 0	凶	環境 行政	-7. ( 0. (
を <i>f</i> .	خ	公示価格	64 600		.	99.9 100	$[ \frac{100}{101}.$		92. 1		00 ]		69,	400			政	0.0	そ	の他	0.0
(9)			64, 600	円/m			_					0.1				その	-	0.0		41-05	
指な	۱ر	① 指定基準	地番号			寺 点 多 正	③標準補正	.	地域要 因の比	_	別的		t象基準 D比準個		標準化補正		路通	0.0		街路 交通	0. ( +2. (
定 4	o D	加豆	5川(県)	) -	7	<i>,</i>	111111	-	較		較		(円/r	n [*] )   i	は一番		境	0.0	域 要 因	環境	-12. (
準制地言	からの加速検・前年指定		生進地の	<b>無</b> 故	Г	99.5]	100	1	100	Г 1	.00 ]				正		地	0.0	_	行政	0.0
				i™ina 円╱mi	.	100	[ 100		89.8	T	00		69,	400		行 その	政他	0.0	7	の他	0.0
		①-1対象基準	隼 <u>地</u> の検	討				[-	-般的要[				傾向。			影響は	飲食店	が集			
(10)	_	■継続	新規		000	2	(3				除き現 著であ		在化し	ておら	ず、フ	下動産	市場に	は引き	続き選	別化	が顕
対象基準地の前	手票 検討	前年標準価を ①-2基準地が 点)であるよ	が共通地 場合の検	点(代表計	000 円/  長標準地質		一地 格形成要	变 動 [地 状況	地域要因]	l ;	戸建住	:宅が	建ち並 おり、							宅地	の開
地の前	合 手 )^	一代表標準標準地番号 公元価格		標準地		- □ / ㎡	要医の	<u>.</u>	別的要[	因] /	個別的	更因	に変動	はない	0						

# 

		基準地番	<del></del>		提出	<del>! 牛</del>	I Dir	属分科	- 4	4	者名	株式	会社	いそや	不動産組	計定	正					
	力I			-11	兵庫			車第5分			5名			監定士	井本							印
継行	と評価						20	, 000, 0	000 🖽	9	1 m² 坐	たり	の価が							121	000	円/㎡
1		' <u>''''</u> 的事項					20	, 000, 0	,00 1	,	• • • • •	1/2 / \	ν μω '	Н						121,	000 1	12 111
(1)	価格	<b>诗点</b>	4	令和 2年	- 7月 1	目 (	(4) 鑑5	定評価日	B		ŕ	予和 2	年 7	月 6日	(6) 路 線 価		·和 2年 <b>線価又は</b>			97		円/m ^²
(2)	実地記	調査日	令	介和 2年	6月 28	日 (	(5) 価柞	各の種類	顀		正常	価格			緑価		展1皿又は1				1	<b></b>
(3)	鑑定記	評価の条件	更地と	としての	鑑定評値	西											14 - 127	,				
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	D要旨																		
(1) 基		f在及び地番s 「住居表示」等		加古川市	市加古川	町粟津	学中和	在家 7	3 1 番	\$4					②地和 (㎡)		(	65	)	9法令	上の規	制等
基準地	3形	/状	4敷地(	の利用の	現況	⑤周辺 状況	200土:	地の利	用の	⑥接	面道路	各の状	況	⑦供給 処理施 設状況	_		交通施討 状況	ひとの		(その1	1 住居	)
		1:1.5	住宅 W2					マンシ する住		南西	6. 2mቨ	7道		水道 ガス 下水	J R加 850m	1古)				(* (* 0)	高度	
(2)	①範	囲	東	40 m、	<b>5</b> 11	0 m.	南	40 m	、北		100 m	2	標準	的使用	戸建住	宅均	也		- 1			
近隣	3標	<b>薬的画地の</b> 那	杉状等	間口:	約	11.0	m,	奥行			5.0 ı	n,	規模	Į	165	5 <b>n</b>	nt程度、	形状	ほ	ぼ長力	形	
近隣地域	④地	域的特性	特記	特にな	(V)			街		準方位 . 2:	立非由市	· i道	交通		加古川 方 850			法令	 	1 住鳥	号(60, 2 高度	200)
			事項					路	ŀ				施記	<b>፫</b>				規制	 			
		2域要因の 7来予測	JR加i 地域でに	古川駅北 は取引価	側では 格は横に	宅地分  ばい傾	譲が活 向で推	発に行 移する	ずわれ 5もの	ておりと判断	り、そ 新する	れに伴	半う氰	票要も堅	調を維	持し	ている。	。取引	件数	は安定	官的で	、近隣
(3) }	最有效	使用の判定	戸建住年	宅地									(4	)対象基	準地の	7	方位					+1.0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				121,	000	¶∕ṁ́	2	個別的	要因							
C	の適用	1	収益還:	元法	収	益価格				/	F	円/m	ì									
			原価法		積	算価格				/	F	¶∕m	ì									
			開発法		開	発法に	よる個	格		/	F	¶∕m	2 I									
(6) ī	市場の	)特性	年は駅周	問辺の整 を中心に	理事業( 、隣接	の進捗。 市町に	、マン 居住す	′ション ⁻る一次	/やホ (取得	テルダ 者層ス	建設に が大半	伴い作を占め	主宅5 りる。	他の需要	が増加  古川駅	し山 まて	生宅地とは は陽電鉄 で徒歩圏 ち 0 0	沿線と 内にあ	の格り、	・差は‡	広大。	需要者
ī	・検証	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	た戸建作		貸事業	が成り	立つ地	域でも	ない	ためり	又益価	格の記	式算に	は行わな	かった	。贫	bる共同か だって、 た。					
(8) 公示価格を	規価権格	① □代表標標準地番号	<b>準地</b> 加古	■標準地 川 -		時 点修 正		票準化	Ø	也域要 因の比 竣	; 要	副別的 医因の 比較	6	対象基準 の規準価 (円/r		村立は	票 集 文 環 形	通 境	0. 0 0. 0 0. 0	域 要	街路 交通環境	-3. 0 0. 0
で を 7	ر اد	公示価格 1	15, 000	円/mi	.   -	100	~ I —	100		100 96. 0		01.0	l	121,	000		上 画: 行: その:	政	0. 0 0. 0 0. 0	د	行政 その他	0.0
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	_		時 点		票準化 捕正	_	域要 の比	要	別的 医因の 公較		対象基準 の比準値 (円/r	格内	大 2 1 1 1 1 1 1	票 集 交 環 形 形 形	路 通		地域要因	街路 交通 環境	
準相地	検 討	前年指定基	基準地の位	価格 円/m	Î_	100	] [-	100		100	] [	100	]			1	E 画: 行: その:	政		د	行政その他	
(10) 対象 基	年票集画らの検討	①-1対象基準 ● 継続 前年標準価値 ①-2基準地が 点)である場	□新規 格 が共通地	! 121, ( 点(代表	000 <b>円</b> / 長標準地		]一地	③ 価格形成 変動状況		战的要 成要因	]	需要 要する JR加	区調、 る。 叩古 <i>」</i>	郊外は   駅周辺	弱含みの高度	。 ニ	生む。加 ロナウ ・ 商業 マンショ	イルス ビルの	感染完成	症の影	影響に より利	注意を 便性の
対象基準地の前	西 討 等 か	■代表標準標準地番号 公示価格	<b>基地</b>	標準地加古川	21, 000	円/㎡	6 0 <b>%</b>	が成要因の		的要		られる	5.				クショークターク				<b>吐少</b> 酉	r J(CPIX

### 鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出

0

加古川(県) **-** 12 宅地-1 基進地番号 株式会社土地システム研究所 提出先 所属分科会名 業者名 -12加古川(県) 印 兵庫県 兵庫第5分科会 氏名 不動産鑑定士 境 めぐみ

鑑定評価額 7,710,000 円 1㎡当たりの価格 73, 400 円/m³ 1 基本的事項 59,000 円/㎡ 「令和 2年 1月] (1) 価格時点 令和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 17日 路線価 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 令和 2年 7月 1日 (5) 価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) ①所在及び地番並びに 加古川市別府町新野辺北町6丁目19番1 ②地積 105 ⑨法令上の規制等 「住居表示」等 (m²) 1 中専 ⑤周辺の土地の利用の 状況 ③形状 ④敷地の利用の現況 ⑦供給 ⑥接面道路の状況 ⑧主要な交通施設との 地 (60, 200)処理施 接近の状況 設状況 (その他) 区画の整った一般住 宅を主とする住宅地 域 南東5.8m市道 住宅 W2 水道ガス 山陽電鉄別府 1.5:1 1.2km 下水

(2)	①範囲	東	70 m.	西	$50\mathrm{m}$ ,	南	70 <b>m</b>	、北	60 m	2標	华的位	<b>吏用</b> 戸建住	宅地		
近隣	③標準的画地の かっこう かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かい	形状等	間口	約	10.0	m,	奥行	約	10.0 m.	, ,	規模	10	) ㎡程度、	形状	ほぼ整形
近隣地域	④地域的特性	特記	特に	ない			街		基準方位 北 5.8m市道		交通	山陽電鉄別 北西方 1.2	府駅 km	法令	1 中専(60, 200)
		事項					路				施設			規制	
	⑤地域要因の 将来予測				を主とし している		成の住宅	地垣	<b>載として概ね熟</b>	成し	ており	、今後とも	現況を維持	し推移	するものと予測する。
(3) ±	最有効使用の判定	戸建住写	芒地									オ象基準地の	方位		+2.0

(3) 取有划使用の刊正	尸建仕七地				(4) 対象基準地の			
(5)鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価格	73, 400	円/㎡	個別的要因			
の適用	収益還元法	収益価格	/	円/mឺ				
	原価法	積算価格	/	円/mឺ				
	開発法	開発法による価格	/	円/mឺ				
(6)市場の特性	同一需給圏は山陽電	意鉄本線及びJR山陽本線沿	線で、概	ね加古川	市及び隣接市町の住	三宅地域の圏域。	需要者の中心は	t加古川

市居住者が大半を占め、圏域外からの転入者は少ない。一般的にJR山陽本線沿線と比較して山陽電鉄本線沿線の住宅地域は選好度が低く、住宅需要はやや弱含みである。需要の中心となる価格帯は、標準的な規模の土地で700~1,000万円程度、新築の戸建住宅は2,300~3,000万円程度である。

(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 対象不動産は自用の戸建住宅が建ち並ぶ地域に存し、経済合理的な賃貸経営は成り立たないので、収益還元法は非適用とした。比準価格は対象地と代替性の認められる売買実例から適切に算定されており、市場の実勢を反映するものと考えられる。 よって本件では比準価格を標準とし、指定基準地等との比較検討を踏まえ、前年価格にも留意して、鑑定評価額を決定した。

	±Ш														
(8)	3 /#	① □代表標	準地	標準地	②時点	③標準化	④地域要	⑤個別的	⑥対象基準地 の規準価格	⑦内訳	標準化補	街路	0.0 地 0.0 域 0.0 医	街路	+1.0
公为	見価	標準地番号			修 正	補正	因の比	要因の	のが二十四石	内	花	交通	0.0 鲎	交通	+8.0
公示価格をした	= 111		加古	·JII - 21			較	比較	(円∕㎡)	訳	補正	環境			-10.0
格し	_										正	画地	0.0	行政	0.0
e 1:		公示価格			[ 100 ]	100	100	[ 102.0 ]	73, 600			行政	0.0	その他	0.0
			70, 900	円/m [*]	100	[ 100 ]	[ 98.2 ]	100	15,000			その他	0.0		
(9)		① 指定基準	地番号		2時 点	③標準化	④地域要	⑤個別的	⑥対象基準地 の比準価格	(7)	標準化補	街路	0.0 地	街路	+1.0
埋る		due 1	/10		修 正	補正	因の比	要因の	の几年価格	内	华	交通	0.0 盪	交通	+2.0
指定基準地	Š	加古	i川(県	.) – 7			較	比較	(円╱㎡)	⑦内訳		環境	0.0 0.0 要 0.0		-16.0
準移	Ę										正	画地	0.0	行政	0.0
地市	1	前年指定基	– .		[ 99.5 ]	100	100	[ 102.0 ]	73, 400			行政	0.0	その他	0.0
		(	62, 600	円/m ^²	100	[ 100 ]	[ 86.5 ]	100	73, 400			その他	0.0		
(10)		①-1対象基準 ■継続	೬地の検 □新規			3	[一般的要因	]] 景気は 市の住	新型コロナウイ 宅地域の不動産	ルス市汎	感染	症の影響 影響は顕	を受けて 在化して	いるが、 いない。	加古川

対象基準地の前、年標準価格等からの検討

前年標準価格 73,600 円/m²

①-2基準地が共通地点 点) である場合の検討 (代表標準地等と同一地

標準地 代表標準地

標準地番号 公示価格 円/m² ②変動率 年間 -0.3% 半年間

%

)価格形成要因の 変動状況 [地域要因] 地域要因に変動はなく、加古川市の既成住宅地域であり、需要は 弱含みである。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

②変動率 年間 0.0% 半年間

%

### 

73.3 Hr	J   N 20	<b>7</b> , 0			эш 7	Сигі		\ 1	, 1H		' '	دا ت	щ µ/-)	ш,			加さ	训(則	류)	<b>-</b> 13	宅	地-1
		基準地番	·号		提	出先	所	属分科	会名	業者	皆名	若杉	不動產	<b>産鑑定</b>								
	加	古川(県)		<b>-</b> 13	兵	庫県	兵區	車第5分	科会	氏	名	不動	産鑑	定士	若杉	和宏	2					印
鑑5	E評価	額					10	, 800, 0	00 円	1	m³当7	たりσ	)価格							97, 000	円	∕m [°]
1	基本的	的事項																				
(1)	価格問	寺点		令和 2年	三7月:	1日	(4)鑑足	定評価日	3		令和	口 2年	7月	17日	(6) 路	[令和 <b>各線価</b>				78, 000		
(2)	実地記	周査日		令和 2年	三7月 2	2日	(5) 価村	各の種類	頁	]	正常個	临格			路線。		を種別				倍	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地	としての	鑑定評	価				·												
2	鑑定記	評価額の決定	の理由の	の要旨												ı						
(1) 基	_	在及び地番 住居表示」		加古川市	<b></b> 有平岡田	丁新在家	家字西	向40	5番7						②地積 (m³)	i (	11	11	(9	〗法令上 <i>₫</i>	規制	刮等
基準地	3形	状	④敷地	の利用の	)現況	⑤周i 状況	辺の土	地の利	用の(	<b>⑥接面</b>	i道路	の状況	5	7供給 処理施 设状況	⑧主要 接近	な交i の状i		足との		1中 (60, 2		
		1.0.1	住宅			一般化	主宅を	中心に	<b>→</b>	北東6n	市道		7.	水道	JR東	加古川	I		_ (	(その他)		
		1.2:1	W 2			務所 宅地	寺も庇 或	在する	1土					ガス 下水	650m							
(2)	①範	.囲	東	60 m、	<b>雪</b> :	20 m.	南	50 m	、北	2	5 <b>m</b>	2档	票準的	使用	戸建住	宅地			.1			
近隣	3標	準的画地の	形状等	間口:	約	10.0	m,	奥行	約	12.	0 m	i. ;	規模		120	㎡程	度、	形状	ほり	ぼ長方形		
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	201			街		準方位 m市道			交通	J R 西方	東加古/ 650m	川駅		法令		1 中専(60	), 20	0)
			事項					路	.				施設					規制				
		域要因の 来予測	鉄道線る。地	の最寄り 価水準は	駅から 引き続	徒歩圏	内の国 横ばV	国道背後 いで推移	の利何	更性をつある	有する ものと	る既成と思わ	住宅	地域で	、当面は	は現況	のま	ま推移	して	いくもの	と子	<b>*</b> 測す
(3) 晶	是有効	使用の判定	戸建住	宅地										対象基	-	方位						0.0
		価の手法	取引事	例比較法	比	準価格				97, 00	0 円	∕ m³	] 1	個別的	要因							
Ü	<b>ル</b> 週用		収益還	元法	収	益価格				/	円	∕ m³										
	の適用				積	算価格				/	円	∕ m³										
			開発法		開	発法に	よる個	插格		/	円	∕ m³										
(6) т	市場の	特性	住者がきたが	中心で圏	外から 秋頃を	の転入	者は少に動き	›ない。 は弱く	近年のなりつ	の緩や: つつあ	かな』 る。〕	景気厄 丘隣地	1復基 2域及	調を背びその	景に、原 周辺で国	問辺の 取引さ	住宅:	需要に	は改	要者は、 善傾向が 150㎡	見ら	っれて
Ī	• 検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	合理的は、居	に戸建住	宅の賃性等を	貸事業・重視し	が成りた自己	立つ地 2居住目	1域でに	まない; 取引が	ため、 中心 ^っ	収益 であり	還元	法の適 準地及	用を断念 び指定基	念した 基準地	。近	粦地域	及び	であり、 その周辺 えたうえ	にお	3いて
(8)		① □代表標	準地	標準地	也②	時 点	3棋	票準化	④地	域要	⑤個2	別的		象基準	地	標	街	路	0.0	地 街	路	0.0
公元	規権格	標準地番号				修 正	袝	甫正		の比		因の		規準価	内	標準化補	交:		0.0	域		-1.0
価格は	٠		加古	TIII -	13				較	ξ	比	賋		(円/n	ሰ) 訳	補正	環: 画:		0. 0	因 環行		+14. 0 0. 0
をも	<u>,                                    </u>	公示価格	109, 000	円/m		100	-   -	100		2.9]	[ 10			96,	500		四 行i そのf	政	0. 0	その		0.0
(9)		<ol> <li>1) 指定基準</li> </ol>	地番号		<b>②</b>	時 点	3棋	票準化	4)地址	域要	⑤個5	別的	6対	象基準	地。		街		0.0	地 街	路	0.0
指定	<u>ئ</u> ك		古川 (県	,) –		修 正	袝	甫正	因	の比	要	因の	0	比準価	囚	標準化補	交	通	0.0	域 交 環	通	-3.0
指定基準地	う 企	)) H (/	コハ (炸	;)	11				較		比	詨		(円/n	㎡) 訳	補正	環					+27.0
地言	<b>計</b>	前年指定基		価格 円/m		100	-   -	100 01.0]		00 23. 2 ]	[10	00 ]		97,	200		画: 行i その ⁴	政	1. 0 0. 0 0. 0	行 その		0.0
		①-1対象基準							1 -	- 的要因		景気は	1 新	型コロ	ナウイバ	レス感	染症の	の影響	で全	国的に厳	しい	。加
(10) 対 4	生ら	■継続 前年標準価	新規格		000円/	∕ m³		③ 価 変			뒫	とい。	の人	口は微	減傾向に	こある	が、	利便性	の高	い地域の	地価	iは底
家基準地(	年票隼画各等からの検討	①-2基準地z 点)である ¹ □代表標準	易合の検			也等と同	司一地	格動形成	[地域	要因]	糸		は比							宅地域で 特段の変		
前が	<del>す</del> か	標準地番号	各			- 円/m	า้	要因の	[個別的	的要因	] 值	国別的	要因	に特に	変動はた	ない。						

# 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出

| 加古川(県) - 14 **宅地-1**| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社陰山不動産鑑定

	加	古川(県)		<b>-</b> 14	兵庫!	県	兵庫第	第5分	科会	氏名	4 不	動産銀	監定士	陰山	有里					印
鑑足	它評価	額					29,	700, 00	00 円	1 n	1当たり	りの価	格					7	9,000	円/mi
1	基本的	的事項		'						,										
(1)	価格問	寺点	2	令和 2年	7月 1日	(4)	鑑定	評価日			令和 2	2年 7)	月 15日		[令和: <b>路線価</b> :			-	63, 000	円/m [*] 倍
(2)	実地記	周査日	2	令和 2年	7月 3日	(5)	価格	の種類	Į	IE	常価格	ĭ		線		種別				10
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	濫定評価	i														
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨																
(1) 基		在及び地番 住居表示」		加古川市	<b>「平岡町</b>	5百谷字:1	上側 1	06番	<b>\$</b> 6					②地積 (m³)	<b>[</b> (	376	)	9法	令上の	規制等
基準地	③形	状	④敷地(	の 利用の		5周辺( 伏況	の土地	也の利用	用の(	 ⑥接面ù	道路の	犬況	⑦供給 処理施 設状況	接边	 受な交通 近の状況		との	(2)	1住原 (60,20 の他)	
		1:1.5	住宅 W2			一般住 ^会 れる住 ^会			5 A	比東5mī	<b>市道</b>		水道 ガス 下水	JR東 710m	加古川			. (~.	/ <b>グ</b> [[]	
(2)	11範	 i.囲	東	40 m、置	<b>i</b> 65	m、南		20 m,	北	75	m (2	標準	的使用	戸建住	宅地					
近咪	3標	準的画地の肝		間口	约 1	5.0 m	, <u>j</u>	製行 :	約	25. 0	m,	規模		380	m²程原	<b>要、</b>	形状	ほぼ長	麦方形	
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	ν _°			街	基準 5 n	基方位 n市道	北	交证	<b>通</b> 月 R 南東	東加古 〔710m	川駅	;	法令	1 信	E居(60,	200)
			事項					路				施言	设			<del>,</del>	規制			
(3) <del>l</del>	将	域要因の 来予測 使用の判定		Tは概ね!	見られる 安定的に						も見当		1) 対象基	準地の	今後も野方位		維持~	するもの	のと予測	引され 0.0
	監定評 の適用	価の手法 		列比較法 - ユ		価格				79, 000		_	個別的	安囚						
			収益還	兀法		価格				/	円/	_								
			原価法			価格	7 / 17 -	L.Fr			円/									
/O\ =	<u>- 10 a</u>	44.14	開発法	A 1991		法によ				/ T T 1	円/		Arts 1/21 Arts	. D. = 14.	4		don L.I	11-1-77	10 PM L-b-1	ama o
(6) ī	市場の	特性	同一需約居住者がため選が	語圏の範 ド大半を 子性の高 こて分譲	囲は概ね 占め、圏 い当該地 する場合	加古川  域外か  域にお  もあり	巾の飼いては、無いので	のJR 転入者は、宅	山陽本 は少な 地需要 心価格	線及び い。不 は堅調 帯は見	山陽電 動産の 間である し出しか	証鉄本が 登別 い。画だい。	線沿線の 化が進行 地規模か	任宅地においる。	吸。需要 り、最早 きな住宅	要者は 寄駅徒 宅地の	加古) 歩圏 多い(	川市及で で商業が 主宅地が	が解接巾 施設にも 或で、画	i町の i近い i地を
į	<ul><li>検証</li></ul>	格の調整 及び鑑定 の決定の	ある等額	F路条件	賃貸マン から が収益 番まえ、	場性の	ある	共同住	字の建	塩を水	定する	こと	が困難で	<ol> <li>経済</li> </ol>	合理的7	な戸建	住宅(	の賃貸	事業が反	さかす
(8) 公示価格を	現価 集格	①代表標標準地番号	<b>準地</b> 加古。	■標準均     -	僧	序点 逐正	③標 補		④地 因 較	域要 🤅	多個別的 要因の 比較	-	対象基準 の規準値 (円/	西格	標準化補正	街路 交通環境	i (	b. 0 b. 0 b. 0 c. 0	街路 交通 環境	5 −4.0 5 −6.0
	<u>-</u> -	公示価格	70, 300	円/㎡	[_:	100 ]		00 ]		00 [	100	_]	78,	, 700		画地 行政 その他	(	). 0 ). 0 ). 0	その他	
(9) 指定基準地	から の 食	① 指定基準加品	<b>地番号</b> 5川(県)	) – ]		序点 逐正	3標:		④地均 因 <i>0</i> 較		多個別的 要因の 比較	-	対象基準 の比準値 (円/	西格	標準化補正	街路 交通 環境 画地	į (	). 0 ). 0 ). 0 ). 0 ). 0	街路 交通 環境 行政	-2.0 +54.0
地言	討		21,000	円/mឺ		100 ]		00 1.0]	[ 152	00 2. 4 ]	100			, 600		行政 その他	; (	). 0 ). 0	その他	0.0
(10) 対象基準地の前	年票集画各等からの検討	①-1対象基準 前年標準価 ①-2基準地が 点)で表標準 標準地番号 公示価格	■新規格 が共通地 場合の検 進地 □	79,( 点(代表	!		-地    -地    - 	③ 価格形成要因	地域要	的要因] 要因] 的要因]	除著地域め	現在がある。	頭在化し に特段の 域の需要	コロナラ で	ず、不動 見受けら 安定的	動産市 られず	場は で 、 利(	引き続き	き選別化	どが顕
			<del>1</del> 年間	0.0%		1/ 111	%													

公示価格

年間

②変動率

円/mឺ

%

-0.1% 半年間

## **鐵宁郭馮聿(今和 ? 在州馮調本)**

令和 2年 7月 21日 提出

別言	己様式	第6			<b>益</b> 刀	_ 6十~	川世	<b>•</b> (	<b>节</b> 1	<b>N</b> 2	平	地北	山前	宜)			加了	т )川古		- 15 - 15	→ 促山 <b>宅地-1</b>
		基準地番	号		提品	出先	月	「属分	}科会	名	業者名	藤原	不動産	鑑定							
	加	古川(県)		<b>-</b> 15	兵	車県	兵	庫第	5 分科	·会	氏名	不動	産鑑に	定士	藤川	京正	秀				印
鑑知	它評価	i額					1	8, 90	0,000	円	1 m²≝	たりの	の価格							76, 400	円/㎡
1	基本	的事項													(0)						
(1)	価格	<b>侍点</b>		令和 2年	F 7月 :	1日	(4) 鑑	定評	価日		令	和 2年	- 7月	15日	(6) 路 線		^{令和 2年} 線価又は			61, 000	円/m̄ 倍
(2)	実地記	調査日		令和 2年	F 7月 2	2日	(5) 価	格の	種類		正常	価格			価	ш	倍率種別				10
(3)	鑑定記	評価の条件	更地。	としての	鑑定評	価															
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	の要旨																	
(1)		f在及び地番s 「住居表示」		加古川	市平岡町	丁新在	家字鶴	鉢 2	0 6 6	6番25	i				②地 (m		2	48	9	法令上の規	見制等
基準地	3形		_	の利用の	の現況	⑤周 状況		土地の	)利用(	の ⑥接	面道路	各の状況		供給	8主	· .要な	、 \$交通施記	設との	,	1 低専 (50, 100	<u>(</u>
						10.00								□理施 设状況	接	近の	り状況		(4	その他)	
		1:1.5	住宅 W 2			中小建ち	規模- 並ぶ自	一般住 E宅地	三宅が 地域	南西	ī4.5mቨ	道		x道 ガス r水	J R J 1. 5km		1古川			高度地區	<u>X</u>
(2)	①範	5囲	東	75 m、	西 :	35 m,	南	50	) m, :		30 m	(2)t	票準的	使用	戸建信	宇宇	地				
近隣	-	 標準的画地の <del>]</del>	間口		12. 0			亍 約		20.0 r		規模				m ² m ² 程度、	形划	<b>き</b> ほほ	長方形		
地域	<b>④</b> 地	域的特性	特にな	えい				街	基準方 4.5			交通	JR 亩古	東加古 1.5k	]川; m	駅	法令	1	低専(50, 高度地区		
								路				施設	JK.73	1. OK			規制		1,400, 27		
		地域要因の 好来予測		老が建ち 緩やかな								の変重	かはなっ	〈、当	面、理	見状	を維持し	推移し	ていく	ものと予	・測する。
(3) ±	最有效	使用の判定	戸建住:	宅地											<b>準地</b> 0	0	方位				+1.0
(5)	監定評 の適用	  価の手法	取引事	例比較為	去 比	,準価格	<b>3</b>			76,	400 F	円/m²	1	固別的	要因						
	クルロケ	3	収益還	元法	収	益価格	3				F	∄∕m [*]									
			原価法			算価格	-	- 15				┦∕m [*]									
(6) 7	市場の	\# <b>\</b> #	開発法			発法に			押か	<u></u>		円/m [*]		<b>十字</b> #	HT OB	21 tat:	電田 耂	いまは	174718	蜂接市町の	足仕耂
(0)	11-20102	<b>/1</b> 寸 Iエ	で、地が続い	元需要カ ている。	大半を 当該地	占める域は最	。少 h客り	子高齢 駅から	静化や うやや	人口流 距離が	出が進 あり、	み、住需要に	宅需要	要はや 弱含み	<b>や弱き</b> である	なみ	であるが	小規模心とな	関発等 さる価格	等による新 各帯は、土	規供給
	・検証	「格の調整 E及び鑑定 「の決定の	的に賃賃目的と	貸事業か した取引	ヾ成り立 │は少な	つ地域	では; 「場参	ない† 加者に	ため収 は取引	益価格 価格を	は試算 指標に	しなか 価格決	ゝった。 と定する	・取引 るのが	は自己 一般的	引使が	に基づく 用目的る。 のとおり	支配的って、	Jで、収 標準地	であり、経 Z益物件の 也及び指定	済合理 所有を 基準地
(8)	-	① □代表標	標準地	標準	地 ②	時 点		標準	化	4)地域要	更 ⑤個	別的		象基準 規準値	地	7)	標街	路	0.0		+2.0
公示师	現 価集格	標準地番号	加古	·]   -	- 13	修正		補正		因のと 較	_	医因の 比較		現年1↓ (円/⊧		⑦ 内 訳	16	通境	0.0 0.0	交通 長 環境	
格を	規集とした	Λ = lπ±h	7711	/'1		100	,	100						(1.1)			<del></del>	地	0.0	行政	
-	-	公示価格	109, 000	円/r	,	100	_	100	_] [	100	_	01. 0 ] 1 <b>00</b>		76,	000		行 その	政 他	0.0	その他	0.0
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点	3	標準	化 ④	地域要	5個	別的		象基準	<b>基地</b>	<b>7</b> )		路	0.0 ±		+2.0
指定	① 指定基準地番号 か ら 加古川(県)			.) –	11	修正		補正		因の比較	_	更の 比較		比準値 (円/)		<b>⑦</b> 内訳	16	通境	0.0 0.0 夏	ず 交通 要 環境	
基 洋地	からの検討 前年指定基準地の価値						_			較				(口/	11)	ш/ C	_		0. 0 +1. 0	· 環境 行政	
地。	前年指定基準地 <b>0</b> 121,000			価格 円/r	-	100	_]	100 101. (	] [ 0	100		01. 0 ] 1 <b>00</b>		76,	400		行 その	政	0. 0 0. 0	その他	0.0
		①-1対象基準		 討					[-	-般的要	因]	景気の	回復個	頃向で	住環境	きや	利便性が	優る地	地域を中	心に不動	産需要
(10)	10) ■継続 新規				500 円。	⁄ m²		3				は安定される		性移し	てきた	こから	、コロナ	ワイル	ノス感染	<b>皇症の影響</b>	が懸念
N 象基準地	年票隼両洛等からの検討	①-2基準地点)である ⁵	点(代	表標準均		司一地	価格形成要因	変 動 [地 状況	<b>域要</b> 医	_	最寄 場 く 、 こ あ る	要は	やや罪 やや弱	離がま  含みで	ある であ	熟成した る。地価	住宅地は緩や	地域で、 oかな「	画地規模 「落基調に	も大き 転じつ	
の前が	等 か	標準地番号公示価格			-	- 円/r	- ท <b>ื</b>	要因の	[個	別的要	因]	個別的	り要因に	こ変動	はない	١,					

# 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出

hn于III (周) — 16 字钟-1

							加古川(県)	<b>-</b> 16	宅地-1
基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三貴不動	動産鑑定			
加古川 (県)	<b>-</b> 16	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士	小南貴子			印
鑑定評価額			16,600,000 円	1 ㎡当	たりの価格			98, 000	円/mឺ
1 基本的事項									

#### (6)路線価 78,000 円/㎡ [令和 2年 1月] (1)価格時点 令和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 17日 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 (5)価格の種類 正常価格 令和 2年 7月 9日 倍率種別 (3) 継定証価の条件 更地としての鑑定評価

(3)	<b>烅</b> 厂 i	計画の末件	- 文地と	しての血圧	ат іш												
2	鑑定	評価額の決定	の理由の	)要旨													
(1) 基		析在及び地番並 「住居表示」等		加古川市野口	 ]町野口字顋	 沢ノ池 1	 l 1 9番	9 0				②地積 (㎡)	(	169 )	9法*	令上の規	制等
基準地	3形	洣	④敷地0	の利用の現況	3 写周辺の 状況	の土地の	の利用の	⑥接面	i道路の状況	5	⑦供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(70	1 中専 (60, 200)	
		1:1	住宅 W2		中規模- い区画製 宅地域			南東6m	市道			JR東加 1.4km	1古川			/IE/	
(2)	①範	題	東 6	60 m、西	65 m、南	6	50 m、北	<u> </u>	50 m ②樹	票準的	)使用	戸建住宅	 :地				
近	3.樗	 標準的画地の飛	· 形状等	間口 約	13.0 m		行 約	13.	0 m,	規模		170	m ² 程度、	形状	ほぼ正	方形	
近隣地域		地域的特性	特記	特にない		<u> </u>	4= 1	基準方位: 6 m市道	北	交通	J R J 北西	東加古川 方 1.4km	駅	法令		専(60, 20	00)
			事項				路			施設	1	·		規制			
		地域要因の 好来予測	一般住宅は概ね様	とが建ち並ぶ 黄ばいで推移	  区画整然と   すると予測	した住 ける。	宅地域と	<u>:</u> して成乳	熟しており	、今	後も現場	犬を維持	しつつ推	移する	と予測す	- ^る。地位	TT水準
(3) ‡	- 表有効	が使用の判定	戸建住宅	至地							対象基準個別的調		方位				+2.0
(5)	<b>監定評</b>	呼価の手法	取引事例	列比較法	比準価格			98, 00	00 円/m ²		他かけりっ	<b>吳囚</b>					
	の適用	1	収益還元	元法	収益価格			/	円/㎡								
			原価法		積算価格			/	円/㎡	1							
			開発法		開発法によ	る価格	;		円/㎡	1							
(6) т	市場の		者が多く ている。 0万円程	合圏は、JR く占める。中 市場中心の 呈度が需要の	規模一般住 価格帯は土 中心となっ	宅が建 地は1 ている。	ち並ぶ区 , 50( 。	区画整然。 3万円かり	とした住宅 ら1,70	E地域 ) 0万	であり、円程度、	、当該地 、新築戸	域におけ 建住宅は	る需給[2, 5	関係は安	だ定的に推 ]から 2 ,	推移し 80
Ī	<ul><li>検証</li></ul>	頭の決定の	準を指標	或は中規模一 収益価格を 票に価格が決 票準地との検	定されるこ	とが一	般的であ	あると思ね	われる。よ	こって	、市場性	内に戸建 から、自 性をより	住宅の賃 己使用目 反映した	貸事業7 的で取り 比準価格	が成立す 引され、 格を採用	る地域で 取引価格 引し、指定	ごはな 各の水 と基準
8 公示価数	規準とした	① □代表標標準地番号	<b>渠準地</b> 加古/	■標準地 川 -11	②時 点 修 正	③標準 補正	Ξ	地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較		対象基準 )規準価 (円/m	格内	準	[通 [ ] [ ]	0.0 地域要因	街路 交通 環境	0. 0 -2. 0 -26. 0
をプ	ا ا		70, 800	円/㎡	[ 100 ]	100 [ 102.		100 72. 5	[ 102. 0 ] 100		97, 7	700		ī政 (	2. 0 0. 0 0. 0	行政その他	0.0
(9) 指定基準地	からの検	① 指定基準加さ	<b>地番号</b> 古川(県)	) – 11	②時 点 修 正	③標準 補正	Ξ [	地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥ <u>対</u>	対象基準 )比準価 (円/m	格内	準 交 環		0.0 地域要因	街路 交 環境 行政	0. 0 +3. 0 +22. 0 0. 0
地	ति		121,000	円/m ^²	[ 100 ]	[ 100 [ 101.	] [ 0.	100 125. 7 ]	[ 102. 0 ] 100		97, 2		ー	i政 ( )他 (	1. 0 0. 0 0. 0	その他	0.0
(10) 対象基準地	年標準価格等からの検討	①-1対象基準 ■継続 前年標準価格 ①-2基準地が 点)である場 □代表標準	□新規 格 が共通地 場合の検討	98,000 F 点(代表標準		一地 一地 形成要因	i 変	般的要因 域要因〕	利便性地域要	を図の	好な地域格別の変	域におけ 変動はな	、加古川 る宅地需 い。中規 地需要は	要は比り 関ロ ファイン ファイン ファイン ファイン ファイン ファイン ファイン ファイン	較的安定 住宅が多	的であるい成熟し	5。
の領	<b>等</b> か	標準地番号 公示価格		0.0% 半旬	- 円/㎡	数 の %		別的要因	] 個別的	J要因	に変動に	<b>まない</b> 。					

②変動率 年間 -0.3% 半年間

%

令和 2年 7月 21日 提出

		基準地番	号		提	出先	所	属分科	会名	業	者名	株式	会社	扇屋プ	ランニ	ンク	ř					
	加	1古川(県)		-17	兵	庫県	兵庫	重第 5 分	}科会	氏	.名	不動	<b>声鑑</b>	定士	足5	Ż.	英基					印
鑑	定評価	i額					9	, 790, 0	000 F	<u> </u>	m³当	たりの	の価格	<u> </u>						75,	300	円/㎡
1	基本	的事項																				
(1)	価格	寺点		令和 2年	三7月 :	1日	(4)鑑5	定評価!	B		<del>-</del>	和 24	年 7月	月 7日	(6)路線		う和 2年 <b>線価又は</b>			60		円/㎡ 倍
(2)	実地記	調査日		令和 2年	6月 29	9日	(5) 価村	各の種類	類		正常	西格			価		倍率種類	削				
(3)	鑑定記	評価の条件	更地	としての	鑑定評	価																
2	T _	評価額の決定		1										1			1					
(1) 基		f在及び地番st 「住居表示」等		加古川市	おかさり	川町中澤	<b>津字</b> 北洋	可原 7	6番′	7					②地 (㎡		(	.30	)	9法令	上のサ	見制等
基準地	③形	状	4敷地	也の利用の	)現況	⑤周i 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	<b>可道路</b>	の状況		⑦供給 処理施 設状況	_		よ交通施 O状況	設と <i>σ</i>			1 低専 50, 100 (m)	
		1:1.5	住宅 W2					建売住 住宅地		南西6	m市道	Ī		水道 ガス 下水	J R F 1.1km					( ( 0)	(E)	
(2)	①範	5.囲	東	50 m, E	<b>晒</b> :	30 m,	南	50 m	、 北		50 <b>m</b>	( <u>2</u> )‡	悪準的	り使用	戸建住	宇宇	th.					
				間口		9. 0		奥行			.0 r		規模				^企 ㎡程度、	形	状 ほ	ぼ長力	形	
近隣地域	_	域的特性	特記	特にな				街	基	進方位 加市道	: 北		交通	JЯ	日岡駅 1.1km	1		法令	1		퇒(50,	100)
			事項					路	<b>\$</b>				施設					規制	1			
		!域要因の  来予測	格別るもの	_  の変動要  と予測す	 因がな る。	いので	、戸建	住宅地	地域と	して現	状を	維持す	トるも	のと見	込まれ	J., ±	地価は当	i面、 ³	やや引	含み	基調で	推移す
(3):	最有效	使用の判定	戸建住	宅地									(4)	対象基	準地の	)	方位					+1.0
	鑑定評 の適用		取引事	§例比較法	比	準価格	i			75, 30	00 P	]/m²	:	個別的	要因							
	· / / / / /	•	収益還	是元法	収	益価格	·			/	P	]∕mੈ	!									
			原価法	Ė	積	算価格	·				P	∃∕m [*]	:									
			開発法	ţ	開	発法に	よる個	格		/	Р	∃∕m³	:									
(6)	市場の	特性	内在住住宅地	·需給圏は 者及びそ !の供給が :宅で2,	の縁故 活発で	:者が主 :あるこ	体であ	っるが、 。需要に	周辺 は弱含	市町か  み傾向	らのが続	転入も ハてい	う見ら いる。	れる。	戸建住	:宅/	が多い住	宅地	或で、	中心	节街地	方面で
	<ul><li>検証</li></ul>	i格の調整 E及び鑑定 iの決定の	規制等は試算	の戸建住  から共同  せず、標  を上記の	住宅の 準地及	想定は び指定	困難で 基準地	゛、また	2経済	的に戸	建住	宅の貨	賃貸事	業が成	り立つ	とり	は言いが	にい。	した	゙゙゙゙゙゙ゕ゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゛゙	て、収	.益価格
(8) 公示価格	規準とした	① □代表標標準地番号	<b>渠準地</b> 加さ	■標準1 5川 -		時 点 修 正		票準化 甫正	[	地域要 因の比 較	要	別的 因の 較		対象基準 D規準値 (円/I	E地 T格 ni)	7) 内	準 化 補 環	路 通 境	0.0	域要因	街路 交通 環境	+2.0 -10.0
	t:	公示価格	68, 700		-	99. 9 <b>100</b>	-	100 01. 0 ]	[	100 90. 9		1.0] 00		75,	500			i地 i政 i他	+1. 0 0. 0 0. 0		行政その他	
(9) 指定基準地	からの☆	① 指定基準加。	<b>地番号</b> 古川(県			)時 点 修 正		標準化 捕正	-	地域要 図の比 交	要	別的 因の 較		対象基準 の比準値 (円/I	ibe ibe ibe ibe ibe ibe ibe ibe ibe ibe		準 化 補 環	通境	0.0	域要因	街路 交通環境	i +2.0
地	討	前年指定基		O価格 ・ 円/m	_	100	-   _	100 01. 0 ]		100 160. 7 ]	1	1.0 ] 00		75,	300	,		ī地 ī政 )他	+1. 0 0. 0 0. 0		行政その他	
(10) 対:	年ら	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新	規	500 円 /	∕ m [†]		③ 価 変		设的要因							歩圏内で では地価					
<b>家基準地の</b>	年標準価格等からの検討	①-2基準地7点)である5	場合の植	也点(代表 食討 ──標準均		也等と同	司一地	格形成要因	[地垣	<b>域要因</b> ]	j	立地環 線沿線 多い。	環境に 泉の住	よる土 宅地に	地の選 対する	別信	化(二極 要は弱含	i化)7 みでi	が進む 惟移。	r中で、 周辺・	. JR での売	加古川 物件も
前:	か	標準地番号公示価格	各			- 円/m	ำ	因の	[個別	<b> 的要</b> 因							総額とし 争力を維				るため	、一次

(3) 鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

## 鑑定評価書 (会和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出

倍率種別

別記体孔先り				4 +	地叫叫且丿		1- 17-	- 1 ./•	
WIND HAVE AND I		<u> </u>		_ '	· • • • • • • • • • • • • • • • • • • •		加古川(県)	<b>–</b> 18	宅地-1
基準地番	号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社三貴不動	助産鑑定			
加古川(県)	-18	兵庫県	兵庫第5分科会	氏名	不動産鑑定士	小南	貴子		印
鑑定評価額			18,600,000 円	1 ㎡当	たりの価格			103, 000	円/mឺ
1 基本的事項									
(1)価格時点	令和 2年	三 7月 1日	(4)鑑定評価日	令	和 2年 7月 17日	L XX	[令和 2年 1月]	82, 000	円/m²
(2) 実地調査日	令和 2年	三 7月 9日	(5)価格の種類	正常	価格	│線 │ ݨ	路線価又は倍率		倍

2	鑑定	評価額の決定	の理由	の要旨																	
(1) 基		f在及び地番並 「住居表示」等		加古川	市平岡町	丁新在家	(字鶴	池ノ内:	1 1 9	9 2番1	1 8				②地積 (㎡)	(	181	)	9法	令上の規	制等
基準地	3形	狀	<b>④</b> 敷地	也の利用の	の現況	⑤周i 状況	辺の土	地の利	用の	⑥接面	i道路の	状況	処理	供給 理施 状況	⑧主要 接近		通施設。 況	との	(そ)	1 低専 (50, 100) の他)	
		1:1	住宅 W2				主宅が 漠住宅	建ち並. 団地		南西6m	市道		水道が下	ス ]	JR東加	加古川	II		( )	<b>∕1</b> 6/	
(2)	①範	通	東	100 m,	西	80 m.	南	110 m	、北	. 6	0 m	2標2	準的使	<b>使用</b> 列	⋾建住年	三地					
近隣	3樗	標準的画地の形	/状等	間口	約	13. 5	m,	奥行	約	13.	5 m,	規	模		180	m ^² 程	度、	形状	ほぼエ	方形	
地域	<b>④</b> 地	也域的特性	特記	特に	ない			街	基 6	基準方位: 3 m市道	北	交			加古川		ž	去令	1 但	長専(50,10	00)
坳			事項					路		111111111111111111111111111111111111111		抗	拖設	北東人	7 1.1kr	n	ŧ	規制			
					ち並ぶ区 で推移す				域と	して成熟	熟しては	おり、	今後	も現場	犬を維持	ましつ	つ推移	すると	予測で	ける。 地位	<b> </b>
(3) 指	- 最有效	か使用の判定 かんかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいかい かいか	戸建住	:宅地										象基準 別的要		方位	Ĺ				+1.0
	鑑定評 の適用	呼価の手法 B	取引事	<b>事例比較</b>	法 比	準価格				103, 000	0 円/	′m [‡]		<i>פ</i> יניםויו <i>ל</i>	Č[A]						
-	7 Mar.	,	収益還			益価格					円/	_									
			原価法			算価格					円/										
			開発法			発法に					円/										
(6) F	市場の		者が多 ている	く占める	る。中規 中心の価	模一般	住宅か	3建ち並	ぶ区	画整然。	としたイ	比字字	地域で	あり、	当該州	地域に	おける	需給関	係はを	弊接市町 <i>0</i> 安定的に推 円程度が需	維移し▮
Ī	<ul><li>検証</li></ul>	E及び鑑定 質の決定の	いので	、収益値 標に価権	規模一般 価格を試 各が決定 との検討	算しな される	かったことか	ニ。快適 ス一般的	i性を Jであ	:重視する うると思る	る住宅± われる。	也域に	こある って、	合理的ことが 市場性	的に戸建 いら、自 生をより	建住宅 日己使 )反映	の賃貸 用目的 した比	事業が で取引 準価格	成立で  され、  を採り	ける地域で 取引価格 用し、指定	ごはな 各の水 臣基準
(8)	+ /	① 【代表標	.準地	標準	≟地 ②	時点		票準化	_		⑤個別			基準	也 (7)	標準	街路	0.	. 0 地	街路	0.0
公元	児 1四 隼 格	標準地番号	加さ	₩III	- 13	修正	*	補正		因の比 較	要因比較			見準価な 円/㎡	<u> </u>	標準化補	交通 環境	0.	. 0 域要因	交通 環境	+4. 0 0. 0
価格し	規 価 準 格 した		<i>/</i> /µ L	1/11	- 13		+		-	<b></b>	<b>儿</b> 救		(1	<b>1</b> / III	) 111	補正	琼児 画地		· 0 因 . 0	^{琼児} 行政	+3.0
			09, 000	円/I		100	-   -	100	_	100 107. 1	101.0			103, 0	00		行政 その他		. 0	その他	0.0
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準加さ	<b>地番号</b> 5川(県		11	時 点 修 正		票準化 補正		団の比	⑤個別 要因 比較	の	の出	を基準が 上準価は 円/㎡	格内	標準化補工	街路 交通 環境	0.	.0 地域要因	街路 交通 環境	0. 0 +2. 0 +12. 0
準地	対	前年指定基		D価格 ) 円/ı	.   -	100 100	-   -	100 01.0]	[ ]	100 117. 7 ]	[ 101. 0			103, 0		正	画地 行政 その他	0.	. 0	行政 その他	+3. 0
(10)	_	①-1対象基準 ■継続	新規	規		· 3	_	3	[一船	设的要因										易は、住場 官的である	
対象基準地	年標準価格等からの検討	前年標準価村 ①-2基準地か 点)である場 一代表標準	が共通地 場合の核	也点(代			]一地	価格形成要 変動状況	[地垣	或要因] 副的要因										多い成熟し している。	
の領	<del>等</del> か	標準地番号 公示価格	各 ——— 年間	0.00	5 半年間	− 円∕m	์ ว้ %	因の	[個別	別的要因	] 個別	別的要	要因に	変動に	はない。						

公示価格

②変動率 年間

円/㎡

%

0.0% 半年間

### 鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出

73.3 HC	11111111	<b>71</b> 0			νш. Λ	_ = 1			( 13 11		'	ا ت	ш µ,-,	, — /			加	古川(リ	県)	<b>-</b> 1	.9	宅地-1
		基準地番	:号		提出	出先	月	<b>沂属</b> 分	科会名	<b>3</b> 3	<b>美者名</b>	株式	会社均	也域分	析研究	近						
	力	古川(県)		<b>-</b> 19	兵	車県	兵	庫第	5分科会	会 .	氏名	不重	助産鑑	定士	井」	: 基						印
鑑定	評価	i額					1	5, 00	0,000	円	1 m²≝	たり(	の価格	i						84, 1	100	円/㎡
1 :	基本	的事項	П																			
(1)	価格明	侍点	4	令和 2年	三 7月 1	l日	(4) 鑑	定評	価日		ŕ	令和 2	年 7月	7日	(6) 路		1 2年			67,		円/m [*]
(2)	実地詞	調査日	令	和 2年	6月 19	9日	(5) 価	i格の	種類		正常	価格			線価		面又は 野薬種5					倍
(3)	膨定量	評価の条件	<b>重州</b> 人	としての	継定証	価										15	千浬	ניכ				
					<u>эш х-                                   </u>	Щ																
(1)	①所	f在及び地番5	位びに	加古川市	<b></b> 有平岡田	丁一色	西2丁	1目 7	8番5	外					②地	瞔	1	.78	(9	)法令.	上の規	見制等
基準地		「住居表示」等												a	(m²)				)	- 1	中専	î
地	3形	状	4 敷地(	の利用の	)現況	⑤周 状況		L地σ	利用の	) 6接	面道路	各の状態	-	⑦供給 処理施		要なる 近の∜		設との			0, 200	
													1	と と と 状況		<u>(1</u> (),	(//)			その他	h)	
			住宅			一般	住宅を	2中心	いて、	北東	.6m市道	道		水道	山陽電		府			(TC V) TU	<u>L</u> )	
		1:2	W 2				も介存た住宅							ガス 下水	1.3km							
(0)	<u> </u>	_																				
(2) 祈	① <b>氧</b>			85 m 、 [		15 m,			) m、╣		20 m	_	標準的	使用	戸建住		·	πz ,LL	· )+)	ブドナ	ти	
近隣地		[準的画地の <del>]</del>		制口特にな	<u>約</u> こい	9. 5	m,	奥1	テ 約	上 基準方	9.0 _I 位北	m,	規模	ı i ı K 🎚	18	O m ²	住皮、			ぼ長方 1 中専		200)
地域	(4)地	域的特性	特記						街	6 m市	道		交通		1.3km			法令	! ! !	- 1 13	(00,	
			事項						路				施設					規制	 			
	⑤ 地 将	地域要因の 子来予測	当該地域る。また	或は、ほ た、地価	ぼ成熟 i水準は	した戸、横に	ラ建住! ばい傾[	宅地均向で打	或で、5 生移する	也域要は	因に大 と予測	:きな変  する。	変動は	なく、	今後も	現在の	の居住	環境を	維持	するも	のと	予測す
(3) 最	人有效	使用の判定	戸建住宅	芒地									(4)	対象基	準地の	方	位					0.0
		価の手法	取引事件	例比較法	比比	準価格	各			84,	100 <b>I</b>	円/mi	i	個別的	要因							
0.	)適用	i	収益還	元法	収	益価格	各			/	ı	刊/m	î									
			原価法		積	算価格	各			/	I	円/mi	Î									
			開発法		開	発法に	こよる(	価格			l	刊/m	i									
(6) †	場の	)特性	同一需約 圏内の居 幹線道路 住宅は:	号住者を 各沿いに	主とすば店舗	るもの も多く	つであ く利便	り、[ 性に[	圏外かり 憂れてい	っの転ん いるたと	入者は め、需	:少なV :給はb	叩古川 へ。対 と較的	市及ひ 象基準 安定し	、隣接市 ●地は、 ている	町の作 最寄 。 土	主宅地 駅から 地は1	域であ はやや , 50	る。 遠隔 0万	需要者 である 円前後	での中 が、 発程度	心は、 周辺の 、新築
: :	検証	i格の調整 E及び鑑定 類の決定の	近隣地域済合理的は、近路が	りにも戸 爿市場に	建住宅	の賃貸	『事業》 『証的》	が成り な比	り立つ¤ 準価格を	也域で≀ ዽ採用	はない して、	ため、 鑑定記	収益 平価額	還元法	の適用	を断さ	念した	。した	がっ	て、本	件に	おいて
(8)		①■代表標	<b>上</b> 集準地	標準	地 ②	時点	i 3	標準	化组	地域要	· ⑤但	別的		象基2	<b>集地</b>	標	往	路	0.0	地	街路	0.0
公示価格を	見価	標準地番号	±n-+-	111	10	修正	:	補正		因の比較	_	関の	0.	規準値	世格   ダーニー	標準化補正			0.0	域 要 因	交通	
価と			加古	)   -	19					較	II.	上較		(円/	m) =	補正		境 i地	0.0	占	環境 行政	
を T:		公示価格	62, 500	円/m		99. 7	_]   .	100	_,	100 74. 2	- 1	100 ]	]	84,	000			政	0.0	7	の他	0.0
(9)		<ol> <li>1) 指定基準</li> </ol>		[]/ II		)時 点	L i	標準		地域要		別的	©±	<b>★</b>	± +μh	+==	その	)他 i路	0.0	地	街路	
指定	<u>,                                    </u>	① 相足签件	地田力		(2	修正		補正	_	心域安 因の比		関の		比準信	西格	標準化補		通		^地 域要 因	交通	
指定基準地	) }								Ē	較	H	比較		(円/		補	-	境		因	環境	
地言	†	前年指定基	基準地の(	価格 円/m	<u>,</u> [	100	_]	100	_,	100	][	100	]			"	行	i地 ·政		7	行政の他	
		①-1対象基準	集地の給:		'	100	L		7   -	般的要	-		川市で	<i>i</i> † ‡	おむね	地価で	<b>その</b> の底打		が見	られる	, <i>t</i> -	だし
(10)		継続	新規					3		N H J S	M	今後に	はコロ	ナ感染	症の影	響に	より、	地価動	向に	不透明	感も	漂う。
対象基準地の前	<b>ド票集団各な</b>	前年標準価 ①-2基準地が 点)であるが 一代表標準	が共通地 場合の検	点(代表			同一地	価	変	域要因	]				宅地域 比較的				利便	性に優	きれて	いるこ
前が	F N	標準地番号	各			円/r	- ทั๋	因の	[個]	別的要	因]	個別的	内要因	に変動	はない	0						

②変動率 年間 -1.1% 半年間

%

## 鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出

かり 品し	汗来工	あ ^ひ			<u>уш</u> <b>/</b> С			\ 1	la J.H	<u></u>	—	اا تناء	Щ ロ/Ÿ.	J <b>L</b> /			加古	川(県	₹)	<b>-</b> 20	宅地-1	
		基準地番	:号		提出	先	所	属分科	会名	業者	者名	株式	会社は	ハそや	不動産鑑	定所						
	加	1古川(県)		<b>-</b> 20	兵庫	重県	兵區	軍第5分	科会	氏	.名	不重	<b>声鑑</b>	定士	井本	季伸					印	
鑑定	≧評価	額					7	, 590, 0	000 F.	] 1	m³当	たりの	の価格	Ž					4	27, 400	円/㎡	_
1	基本的	的事項																				_
(1)	価格	寺点	4	令和 2年	7月 1	日 (	4)鑑5	を評価!	日		令	和 2	年 7月	6日	路	[令和 :					円/m [*]	-
(2)	実地記	凋査日	令	和 2年	6月 28	日 (	5) 価村	各の種類	類		正常	価格			線量価	路線価プ 倍率	メはた 種別	5平		1.0	倍	_
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	こしての	鑑定評値	西																
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	)要旨																		
(1) 基		f在及び地番s 住居表示」等		加古川市	5西神吉	町宮前	了字管引	玄所 1	53番	÷ 1					②地積 (㎡)	<b>[</b>	27	7	9注	令上の	規制等	
基準地	③形	<b>沙</b> 状	<b>④</b> 敷地(	の利用の	現況	⑤周辺 状況	<u>1</u> の土:	地の利	用の	<b>⑥接面</b>	<b>可道路</b>	が状況	ļ	⑦供給 処理施		な交通の状況		との		「調区(60, 20		
		1:1.2	住宅 W2			一般住 る既成		中心と 地域	す	南西7r	m市道	İ		<b>設状況</b> 水道	JR宝 3km	殿			(そ	の他)		
(2)	(1)範	 i用	東	70 m、世	<b>5</b> 3!	5 m 、 ī	<b></b>	60 m	1、北		10 m	(2) <del>1</del>	<b>覃進</b> 於	使用	戸建住	字地						_
近隣		<u>'</u> 関準的画地の刑		間口系		13.0 r			約		.0 n	<u> </u>	規模	312713		m²程原	<b>姜、</b>	形状	ほぼ	長方形		_
脚 域	(4) 排	域的特性	特記	特にな				往	7	m市道			交通	JЯ	宝殿駅			法令		区」(60	, 200)	_
坝		, ,,,,,,,,	事項					路					施設	北東	方 3km			規制				
	5地	型域要因の 注来予測	加古川市	   対外の	市街化誌	調整区均	或内に	あり、	背後に	には農	地が	多く見で姓も	見られ	る。ー	般住宅を	からなる	る集落	下地域 [*]	で大き	な変動	要因がな	
(3) 揖			戸建住年		€ 小庄17		0, 10	<u>т   Щ г ж лу</u>	2 \ 77 \	ic inar	<u> </u>	C 1E-43			準地の	ない						_
(5) 釒	監定評	 価の手法	取引事	列比較法	比当	<b>準価格</b>				27, 40	00 P			個別的	要因							
	の適用		収益還			益価格						 9∕m [*]										
			原価法		積銅	算価格					Р		:									
			開発法		開多	発法に。	よる価	·····································		/	P		1									
(6) ਜ	市場の	特性	要者は対は見られ	也縁的先:	行性のな 辺人口の	ある地え の減少	元居住 もあり	:者がカ 住宅需	に部分 需要は活	で、圏 減退傾	外か向で	らの東 価格オ	云入は く準も	少数で 下落基	ある。ī 調が続い	有中心語 ハている	왨に見	られた	た景気	可復のネ	事から需 皮及効果 画地規模	-
1	・検証	i格の調整 及び鑑定 の決定の	加古川市的が中心路まえ自	市郊外の いで土地 自己利用	価格にタ	見合っア	た賃料	・水準の	つ把握:	が困難	であ	るため	5収益	還元法	の適用に	は断念 1	した。	従って	等しく て、標	、取引に 準地との	は自用目 の検討を	
(8) 公示価格を	見価 格	① □代表標標準地番号	加古,	■標準均 川 -	_   _	時 点修 正	-	標準化 排正	_	地域要 図の比 校	要	別的 因の 較		対象基準 )規準値 (円/i	格内	標準化補正	街路 交通 環境 画地	<b></b> 色 (	0.0 地域要因 1.0	街道 交通 環境 行道	<b>通</b> +2.0 <b>竟</b> +85.0	0
を 1	Ė	公示価格	51, 500	円/mឺ		99.9		100 01.0]		100 86.8	I	00 ]		27,	300	ن ا	行政 その化		0. 0 0. 0	その	也 0.	0
(9) 指定基準地	からの食	① 指定基準	地番号	-		時 点修 正	-	標準化 排正	_	域要の比	要	別的 因の 較	⑥ <i>页</i>	対象基準 )比準値 (円/۱	格内	標準化	街路 交通 環境 画地	各 <u>有</u> き	地域要因	街i 交i 環 ^j 行i	<u>甬</u> 竟	_
地言	讨	前年指定基	基準地の(	価格 円/m [*]	_] [_	100	] [	100]		100]	[1	00				د ا	ー、 行政 その化	<b>አ</b>		その		
(10)		①−1対象基準	隼地の検 □新規		1		1	3	[一般	的要因	Ì	需要質	区調、								商業地は こ注意を	
対象基準:	<b>手票集団各等い</b>		が共通地 場合の検	点(代表計			一地	価格形成		要因]	j		と調整 載少も								高齢化や で推移し	
地の前が	各 字 ) \	一代表標準標準地番号 公示価格		標準地		- 円/㎡		波要因の		的要因			-	に変動	はない。							

別言	己様式第7		鉅	[[正]	半価	書(	令机	1 2	年	也価	調査	<b>E</b> )		加	古川(		和 2年 <b>一</b> 1		] 21日
	基準地番	:号		提出	先	所属:	分科会:	名	業者名	株式会	会社土	地シス	ステム	研究	所				
	加古川(県)	3	3-1	兵庫	県	兵庫第	55分科	·会	氏名	不動	産鑑定	士	境	め	ぐみ				印
鑑5	E評価額					25, 00	00,000	円	1 m	当たり	の価格	÷						29,	500 <b>円/㎡</b>
1	基本的事項								•										
(1)	価格時点	2	令和 2年	7月 1日	(·	4) 鑑定評	平価日		令	和 2年	7月 1	7日	(6) 路		·和 2年 <b>泉価又は</b>				円/m²
(2)	実地調査日	4	令和 2年	7月 1日	(	5) 価格の	D種類		正常	価格			線価						<b>倍</b> 比準
(3)	鑑定評価の条件	当該出	上地に工作	を 物又は	立木等	等がなく	、かつ	、使用	│ 月収益を	制約す	る権利	の存	しない		倍率種 )として		:評価		<b>几</b> 华
2	<u></u> 鑑定評価額の決定	'の理由 <i>0</i>	) 要旨																
(1)	①所在及び地番		川市野口	町長砂雪	字壱丁	田943	3番					②地	積(	m³)	8	847	(9	)法 <b>全</b>	よの規制等
基準地	③形状	④土地(	の利用の		⑤周辺 状況	2の土地の	の利用の	D 6	接面道	烙の状況	4几	供給 理施 状況	_		交通施 状況	設との	(2		L 中専 0, 200)
	1:1.5	田		,	周辺でいる繋	で宅地化は	が進ん [*] 高い地 ^は	で或					山陽 1km	電鉄浴	兵の宮			CV)11	<u>u</u> .)
(2)	①範囲	東	75 <b>m、西</b>	i 4	5 <b>m、</b>	南	95 m,	北	110 m	2標	準的使	:用 分	譲住	宅地口	句け宅	地見込地	ł <u>i</u>		
近隣地域	③標準的画地の研	形状等	間口:	約 2	28. 0 n	n、 奥	行 約		32. 0 m	、規模	莫		900	) m [*] 稻	度、	形状	ほぼ!	長方?	
域	④地域的特性	特記	特にな	٧١			道	4. 5	5 市道		交通	山陽 1km	電鉄測	兵の宮	了駅	法令	1	中專	月(60, 200)
		事項					路				施設	******				規制			
	⑤地域要因の 将来予測		日として見												田は減少	少してい	\ \< \b0	のとり	見込まれる。
(3) 指	     長有効使用の判定	分譲住等	を地向け	宅地見込	<b>込地</b>								準地( 対要因		ない				
	監定評価の手法 D適用	取引導	<b>事例比較</b> 流	去 .	比準個	格		29	, 500	<b>円∕㎡</b>									
		控除法	<b>₹</b>		控除後	<b>後価格</b>		28	, 700	円/m [*]									
(6) т	市場の特性	である。	合圏は加っ 新型コロ 需要のロ	ロナウイ	゚ルス』	感染症の	)影響は	:顕在(	としてま	ゔらず、	である 底堅V	。主 ·需要	な需要がある	要者に	は宅地グ	分譲等を れる規模	:目的 る	とする一定	る不動産業者 でないことな
7	式算価格の調整 及び鑑定評価額 の決定の理由	い価格~	である。‡	空除後年	F格は、	字地見	以地の	価格Ŧ	形成要因	]を反映	・した垂	11論的	な価格	各で写	产地転割	奥後の佣	「格もお	金証 ]	と規範性が高 した。ただし、 生が高い比準
(8) 公	① 標準地番	号		2 #	寺点 冬正	③標準		地域:	_	国別的	⑥対象 の規	象基準 見準価	地 i格	⑦ [‡]	票集	新 <del>北</del> 的	t	也或	<b></b>

(示価格を規準) 記補正 要因 比較 較 (円/m³) 環境 行政 宅造 公示価格 行政 100 100 円/㎡ その他 その他 100 100 [

(9) ①対象基準地の検討 3 対象基準地の前年標準価格からの検討 》価格形成要因の 変動状況 前年基準地 新規 29,500 円/㎡ 前年標準価格

0.0 %

②変動率

年間

新型コロナウイルス感染症の影響は顕在化しておらず、住環境や 利便性が優る地域の不動産市況は底堅く推移している。 [一般的要因]

開発素地としての将来リスク等はあるものの、周辺まで宅地化が 進展しつつあり、地価は横ばい傾向。 [地域要因]

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

公示価格

②変動率 年間 +1.7% 半年間

円/㎡

%

# 

		基準地番	<del></del> 号		提	出先	所	属分科	会名	業	者名	不動	産鑑定	[マラン]	、ワーク	'サー		5川( <u>.</u> 申戸(株)	県 <i>)</i>	5 — 1	-1	6地−1
	加	1古川(県)	5	5-1	兵	庫県	兵庫	重第5分	科会	氏	名	不動	産鑑	定士	三浦	靖和						印
鑑定	評価	額					25,	300, 0	00 円	] 1	m³当	たりの	つ価格	i						120, 000	) <b>F</b>	∃∕m [*]
1 :	基本的	的事項								1												
(1) {	価格明	寺点	4	令和 2年	三 7月	1日	(4) 鑑5	₽評価日	3		令和	和 2年	7月	16日	122		1 2年 <b>5 又は</b>			96, 00	0 F	¶∕m [°] ±
(2) 5	実地記	調査日	4	令和 2年	三 7月:	2日	(5) 価格	ろの種类	頁		正常	西格			価		率種別				15	1
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価																
2		評価額の決定		要旨												ı						
(1) #		f在及び地番회 「住居表示」等		加古川市	市加古月	川町寺家		5ノ町:	3 4 0	番2					②地積 (m²)	<b>責</b>	2	11	9	法令上的	の規	制等
基準地	3形		4.敷地(	D #U FII A	が担に	©#:	辺の土地	ሐጠ∄ዘ	ĦΛ	6接面	1. 古 1. 女	<b>か井</b> に		7供給	(1117	E # : 2's	:路佐言	ひとの	/	商	業	
吧	3)12	<b>/1</b> /	4 敖地	ノイリカリ	力级加	状況	ر <u>۳</u> ۲۷ <u>۳</u>	心リイリ	HI ()	砂技區	1100	1071人		かける		_そ な文 íの状		ヌとの		(80,	400)	
													Ī	设状況					(	ー その他)	23	
			店舗兼須	倉庫		各種原	<b>吉舗、</b>	共同住:		北東1	2.7m	<b></b>		水道	JR加	古川				(90,	400)	
		1:2	RC3				車場等2 完前の7							ガス 下水	500m							
												T										
(2)	①範			50 <b>m、</b> [		00 m.		30 m			0 m	0.		使用	中層店	4 4.	, , , , , , ,					
近隣地域	3標	「準的画地の刑	/	間口		10.0 m 院、大		奥行		21.	0 n		規模	į		m [*] ₹	呈度、	形状	はほ	ぼ長方形 充業(8)		0)
地域	4)地	域的特性	特記	施設等	争と一体	トとなり	一定の	黄	1	2. 1	III III	坦	交通	J R) 西方	加古川原 500m	訳		法令		商業(90 準)		0)
			事項	果各力	Jがある	0.		路					施設					規制				
		域要因の	当該地域														ける中	央市民	病院、	、大型商	i業が	施設等
(2) <b>与</b>		子来予測 1使用の判定	の存在に中層店舗				的 C、	今後の	地地位	は上弁	<b>基</b> 調	で推移		対象基		る。 ない	, Y					
										100.00	)	1 /2		の 個別的	-							
	這定計 )適用	⁷ 価の手法 ]	取引事例			·华価格				123, 00												
			収益還え	<b>元法</b>		₹益価格 遺算価格				<u> </u>		]∕m [*]										
			原価法 開発法			発法に		+47				∃∕m* ∃∕m*										
(6) <del>d</del>	も	 )特性	同一需約	◇圏 /ナ北					ナカナ				ななる	垂面	本1十 「	到标片	517 HH	緑肿な	性へ	車类耂σ	1.47	、従
(0) 11	1 <i>19</i> 107	/1寸 I工	同用住宅も 及び併用 なる価格	っ含む住 月住宅に	:宅利用 :対する	目的の  需要の	個人等 更なる	も見ら 回復が	れる。 期待。	. 沂時	の加っ	古川駅	1周辺	におけ	ろ商況	可復ℓ	)影響	により	. 同:	地域によ	いける	る店舗
	検証	i格の調整 及び鑑定	個人店舗一方基準	#、併用 生地の所	住宅等在する	の自用地域内	目的のには賃	取引が貸物件	主で、も見り	同一の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の日本の	需給	圏内のが低層	類似	地域に	おいて作で、中川	言頼性	生あると等収	取引事益性を	例を-	十分収集件は数少	しえなく	えた。
理	曲	[の決定の	益目的でえ、鑑定	三評価額	を上記	兄のとお	り決定	した。	14年1	三 日 日 三 日 日 三 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日	里怳	U、 4X	金川	俗を関	連刊り、	、信当	卢地汉	UNTER		iE C Vノ19	(百)(2	1. 増ま
(8)	= / <del>-</del>	① 【代表標	準地	標準:	地 ②	時 点	3標	準化		地域要	⑤個	別的		象基準	地	標準	街	路	0.0	地往	路	+6.0
公示価格をした	1 個 格	標準地番号	±n-1-1	ш =	0	修正	補	証		の比	要比	因の	0.	)規準価 (円/r	시 !	標準化補正	交 環	-	0.0	安	通 環境	+3. (
価と	-		加古	III 5-	8				較	X .	比	蚁		(H/ n	n) = ,	補正			+1. 0		ē児 i政	+28.0
を <i>t</i> :	=	公示価格	45 000			100		100		100		00 ]		119.	000		行	政	0.0	その		0.0
(0)			45, 000	円/m		100		01.0]	1	20.2]		00					その	他	0.0			
(9) 指 カ	N	① 指定基準	地番号		(2	時点修正	_	準化 証		域要 の比	⑤個 亜	別的 因の		オ象基準 )比準価	地  格   ⑦	標準	街 交	路 涵	0.0	地 往 域 z	ß 通	-4. 0 +7. 0
定其の	)	加吉	5川(県)	5 –	3	11多 正	TH.	1111	較		比			(円/r	. !	標準化補	環		0.0	安	遺境	+12.0
指定基準地	É	24 F 45 A 1	+:#:ul-a!	<del></del> 16	-	100	, ,	100		100						正	画		0.0		政	-8.0
, L	,	前年指定基 1	を準地の1 26,000		.   -	100		100	l —	100 05.8]		00 ]		119,	000		行 その		0.0	その	他	0.0
		①-1対象基準	地の検	 討					 [一般	的要因	] ]]	新型コ	ロナ	ウイル	ス感染	」 定の景				は厳しい	状沙	兄にあ
(10)		継続	新規	-		. 6		3												は不透明		
対角象標	Fら	前年標準価格			000円/		1 hr	価 変	CT-II-II-II-II-II-II-II-II-II-II-II-II-II	. aas coo 1		ボヤチい	~ د خاسل پ	よいす ユ・	+,	· ·	_ #il ~ <del>!^</del>	र्गार 11रं = □	ا سویلی	H + ^+ ~		k/ 1.
対象基準地の前	検討	①-2基準地が 点)である ^は ①代表標準	場合の検	点(代え 討 □標準均		中で中	₁ 一地	M格形成要因( 動状況	[地域	安囚」		辨接地 り、今	後の	おける当該地	市氏病に域の発力	元、ブ 展、景	人型商品成が	乗施設 期待さ	いわる。	規店舗の	仔石	t寺J
の前が	Ē	標準地番号				- 四 / m²		要 因 の	[個別	的要因	1]	固別的	要因	に変動	はない。							

# 鑑定評価書(令和 2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出

加古川(県) 5 **-** 2 **宅地-1** 

		基準地番	号		提出	出先	所	「属分科	会名	業	者名	株式	会社	扇屋プラ	ランニン	グ					
	加	1古川(県)	5	5-2	兵原	車県	兵	車第5分	科会	氏	名	不動	定鑑	定士	足立	英基				印	
鑑別	定評価	額					1	4, 300, 0	00 F	9 1	m³当	たりの	り価料	各					59, 000	円/m	î
1	基本的	的事項	ı															1			
(1)	価格問	寺点	2	令和 2年	三7月 1	lΒ	(4) 鑑	定評価日	3		令	和 2年	年 7.	月 7日	(6) 路	[令和 2年 <b>路線価又</b> (			47, 000	円/n 倍	า๋
(2)	実地記	周査日	令	和 2年	6月 29	日日	(5) 価	格の種类	頁		正常值	西格			路線面	倍率種				1=	
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価									1 1			1			
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	)要旨																	
(1) 基		在及び地番 住居表示」等		加古川市	<b></b>	丁口里?	字浜ノ	宮814	4番9	9					②地積 (㎡)	į (	243	9)	法令上の	規制等	
基準地	3形	状	④敷地(	の利用の	)現況	⑤周: 状況	辺の土	地の利	用の	6接面	面道路	の状況		⑦供給 処理施 設状況		要な交通施 fの状況	<b>記との</b>		近商 (80, 20		
		1:1.5	店舗兼付	生宅				等が混 近隣商		北東6	. 5m市	道		水道 ガス 下水	山陽電 50m	鉄浜の宮		_ (*	・の他)		
(2)	①範	.囲	東	40 m, Z	<b>5</b> (	50 m,	南	50 <b>m</b>	、北	:	20 m	2棋	票準的	勺使用	低層の	店舗住宅	併用地				
近隣	3標	準的画地の飛	形状等	間口:	約	13.0	m,	奥行	約	15	.0 m	١,	規模		200	m²程度、	. 形状	ほぼ	長方形		
近隣地域	4地	!域的特性	特記	特にな	い。			街	6	. 5 m	ı市道		交通	山陽南東	電鉄浜0 方 50m	の宮駅	法令	Ų	ī商(80,	200)	
			事項					路	.				施設	ξ			規制	1 1 1 1 1 1			
	<b>⑤地</b>	域要因の  来予測	駅前で	・ にはある : 見込ま	が、駅れ、地	の乗降価は当	:客数/	は少なく ほ含みで	、店	舗等の するも	進出のとう	- り誘因 予測す	  は但  つる。	い。繁	華性の意	乏しい近隣	<b></b>	域とし	て現状を	を維持す	_
(3)	最有効	使用の判定	低層店舗											対象基	準地の	ない					
		価の手法	取引事件	列比較法	比	準価格	<del></del>			59, 80	00 円	l∕m [*]		個別的	要因						
(	の適用		収益還	元法	収	益価格	i			29, 60	00 円	l∕m [*]									
			原価法		積	算価格	i			/	円	l∕m [†]									
			開発法		開	発法に	よる化	西格		/	円	l∕m³									
(6) ī	市場の	特性	縁のある	る事業者	または	在住者	等にに	まぼ限定	ごされ	る。駅	浦の河	丘隣商	所業地	セ域であ	り、周i	の商住混れ 辺背後地域 取引のロ	或の少子	·高齢化	の進展だ	ぶ顕著で	Ξ,
i	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	産を取得	骨する動 すを踏ま	きはほ え、主	とんどに自用	なく、 目的	ごく稀 で成約し	に自	用目的	」での耳	反引が	5見ら	かる程	度であん	を警戒しる。しただ る。しただ 価格を重さ	がって、	標準地	及び指定	已基準地	力 <u>性</u>
(8) 公示価格を	規 価準格	① □代表標標準地番号	<b>淳地</b> 高	<b>標準</b> 砂 5−		)時 点 修 正	_	標準化補正		地域要 因の比 竣	⑤個! 要l 比!	因の		対象基準 の規準価 (円/r	格内	)   準   l 化	ち路 交通 環境	0.0 0.0 切 0.0 医	担 街路 交通 環均	<u>1</u> −13.	. 0
格を	た	公示価格	78, 500	円/m		100	] [	100	_	100 33.0]		00 ]		59,	000	1	画地 行政 の他	0. 0 0. 0 0. 0	行政その作		
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準 排	<b>地番号</b> 番磨(県)	) 5-		)時 点 修 正		標準化 補正	_	息域要 ■の比	⑤個! 要! 比!	因の	®\$	対象基準 の比準値 (円/r	格内	) 単 化 補 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	<b>街路</b> 交通 環境	0.0 0.0 要 0.0 医		<b>五</b> 0.	0
準地	検 討	前年指定基	<b>基準地の</b> ( 89,800			99. 9 <b>100</b>	-   -	100		100 47. 9 ]		00 ]		58,	900	1	画地 ⁻ 行政 の他	+3. 0 0. 0 0. 0	行政 その作		
(10) 対象基準地の前	年標準価格	①-1対象基準 ■継続 前年標準価 ①-2基準地が 点)であるが □代表標準	□新規 格 が共通地 場合の検	59, i 点(代表			司一地	③ 価格形成要		的要因 【要因】	育	前商店 沢前で	話街や	*街道筋 が、背	の商業が後地域の	への顧客を地域では耐め、 の動物では では でいます でいます かいまい かいまい かいまい かいまい かいまい かいまい かいまい か	商況の衰 齢化につ	退傾向 れ乗降	が顕著で	である。 申び悩み	<b>ナ、</b>
の前	等 か	標準地番号 公示価格 ②変動率		-0. 3 <b>%</b>	半年間	- 円/m	ำ์ %	田	[個別	<b> 的要</b> 因	3] 作	固別的	更因	に変動	はない。						

## 鑑定評価書(令和2年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出

加士川(胆) 5-3 空地-1

基準地番号		提出先	所属分科会名	業者名	(株)池田大谷不動産銀	監定所		
加古川(県)	5 <b>-</b> 3	兵庫県	兵庫第5	氏名	不動産鑑定士  大名	<b>良太</b>		印
鑑定評価額			43,700,000 円	1 ㎡当	たりの価格		126, 0	00 円/m [*]

#### 1 基本的事項 (6)路線価 100,000 円/㎡ (1)価格時点 [令和 2年 1月] 令和 2年 7月 1日 (4)鑑定評価日 令和 2年 7月 15日 路線価又は倍率 倍 (2) 実地調査日 令和 2年 7月 4日 (5)価格の種類 正常価格 倍率種別 (3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基	①所在及び地番s 「住居表示」等		川市平岡	町新在家字	学式丁目 2 6	5 5番2				②地 (mi		34	7	9法4	う上の規	制等
基準地	③形状	④敷地の利	用の現況	⑤周辺 <i>0</i> 状況	D土地の利用	用の ⑥排	接面道路(	の状況	⑦供 処理 設状	施接	要な交近の状	を通施設 代況	との	(その	近商 (80, 300) )他)	
	1:2	店舗 RC3		駅前の/1 食店舗等 商業地域	ト売店舗、貸 等が建ち並 成	·一·	頁7.8m市)	首	水道ガス下水	J R J 130m	東加古	Ш			127	
	①範囲	東 60 n	າ、西	35 m、南	35 <b>m</b> .	、北	75 <b>m</b>	2標	準的使用	中層原	舗事	務所併月	用地			
近隣地:	③標準的画地の開			13.0 m.	. 奥行	約	27.0 m	、規	模	35	i0 m²∤	程度、	形状	ほぼ長	方形	
地域	④地域的特性	特記特	にない		街	7. 8	m市道	3	<b>を通</b> 基	R 東加さ 130m	川駅		法令	近雨	新(80, 300	))
		事項			路			ħ	色設	13011			規制			
	⑤地域要因の 将来予測	小売店舗等	や事務所は	ごルが建ち	並ぶ駅前の	商業地域	である。	当面に	は現状の	まま推移			予測され	る。		
(3) 最	有効使用の判定	中層店舗事	務所併用均	也						基準地0	) ^{ない}	<b>(</b> )				
	定評価の手法	取引事例比	較法 上	比準価格		130	000 円	∕ mื	個別	的要因						
"	適用	収益還元法	: 4	又益価格		87	500 円	∕ m [†]								
		原価法	Ŧ.	責算価格		/	一円	∕m [*]								
		開発法	B	開発法によ	る価格	/	/ 円	∕ m [*]								
(6)市	場の特性	同一需給圏 や個人事業 は予断を許 帯を見出す	主、一部に さない状況	は全国展開 [、] 兄にある。	する企業か	らの需要	も見受け	うれる	る。コロ	ナ禍等で	き日本組	経済はタ	:行き不	透明で	あり地値	<b>動向</b>
評	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 由	比準価格は ら意思決定 益価格を関	する法人で	であるが、?	賃料等の想	定項目が	多く適正	な賃料	斗水準等	は把握し	がたい	八。従っ	って、比	∴準価格	を重視し	、収
8 公示価格を	① 二代表標標準地番号	<b>準地 ■</b> 樹加古川		2)時 点 修 正	③標準化 補正	4 地域 因の 較	· ·   · · · · · · ·	回の	⑥対象基 の規 ^達 (円	基準地 基価格 /㎡)	<b>万</b> 内訳 標準化補正	街路 交通環境	<b>五</b> 0.	.0 地域要因	街路 交通 環境	+7. 0 0. 0 +27. 0
をた		.85,000 円	∕ m³	100 ]	[ 100 ]	100	[ 10		12	26, 000		画 ⁵ 行政 その他	女 0.	. 0 . 0	行政 その他	+8. 0
(9) 指定基準地	① 指定基準	地番号	-	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域 因のb 較		団の	⑥対象基 の比 ^達 (円.	≛価格 │	プカ訳 標準化補正	街趴 交说 環均	竟	地域要因	街路 交通 環境	
地討	前年指定基	基準地の価格 円	∕m³	100	[ 100 ]	100	[	0				画 ⁵ 行政 その他	女		行政 その他	
(10) 対 年 象 標	①-1対象基準 ■継続 前年標準価値 の ①-2基準地	□新規 格	126,000円		③ 価 変	一般的要	F	は減ら	<b>少、生</b> 産	本経済に年齢人に	は減2	少、老年	₹人口は	は増加傾	向にある	00
対象基準地の前年標準価格等か	(大) - 2 基準 地 (大) である サ	易合の検討 ೬地 □楞 加っ	<b>準地</b> 古川	地等と同一 5− 4 0円∕㎡	安田田	[地域要因 [個別的要				地域で 動はない		<b>蚁安囚</b> (	_恰別(/	変動は	兄りれな	ζV ,°
	②変動率	年間 0.0	)% 半年	間 -0.8	%											

別訂	尼様式	第6			鑑力	三評化	曲書	(令和	1 2	年	地価	1訓	査)			加克	令 以 別		年 7月 2 5 <b>一</b> 4		提出 <b>3地−1</b>
		基準地番	号		提	出先	所属	分科会名	業	者名	株式会	会社陰	山不重	動産鑑定	É	7411	47. (2	117			
	加	1古川(県)		5 <b>-</b> 4	兵	庫県	兵庫第	55分科会	氏	名	不動	産鑑定	主士	陰山	」 有	里					印
鑑に	它評価	額					17, 5	00,000 F	円 1	m³当7	たりの	価格							93, 000	円	√m [†]
1	基本	的事項																			
(1)	価格	時点		令和 2年	年 7月	1日	(4)鑑定記	平価日		令和	口 2年	7月	15日	(6) 路		2年			74, 00		∃∕m [*]
(2)	実地記	調査日		令和 2年	年 7月:	3日	(5)価格の	D種類		正常值	西格			線		西又は 率種別				倍	i .
(3)	鑑定	評価の条件	更地	としての	)鑑定評	価									ID	午性力	ני				
		: 「価シス!」 評価額の決定			/ <u> </u>	Щ															
(1)	①所	f在及び地番: 「住居表示」	並びに		市米田岡	丁平津?	字道堂4	56番9						②地 (㎡)		1	88	) 9	法令上位	D規f	 制等
基準地	3形	<b>/</b> 状	④敷地	の利用の	の現況	⑤周i 状況	辺の土地	の利用の	⑥接面	<b>面道路</b>	の状況	処	供給 1理施 2状況		要な交近の状	通施記	ひとの	(	近 ₍ (80, : その他)		
		1:1.5	診療所LS2	兼住宅		小規格が見り業地域	莫店舗、 られる駅 或	医院等 前の商	南東8	.8m県	道	水下	述水	J R 宝 100m	<b>E</b> 殿				C \$7 (E)		
(2)	①範	·····································	東	25 m,	西	35 m,	南	50 m、北		30 <b>m</b>	②標	準的	使用	低層店	舗住名	老併用	地				
近隣	3標	標準的画地の	形状等	間口		12.0		行 約	17.	.0 m	ı、 夫	見模	1	20	0 <b>m</b> 1∄	涅度、	形状	ほり	ぼ長方形		
地域	<b>④</b> 地	也域的特性	特記	東方 が建	至近で高 築中であ	5層マン 5る。	ション	街	8.8 m	ı県道	3	交通		宝殿駅 100m			法令		近商(80	, 300	))
			事項					路			į	施設	1 1 1 1 1				規制				
		地域要因の 好来予測	駅前のは概ね	既存の配 安定的に	新業地域 ご推移す	で、駅 るもの	至近とV  と思料す	・う立地条 る。	き件から	東方に	こ高層	マンミ	ンョン	が建設	中で1	背後人	口の増	加が	見込まれ	、坩	也価
(3) 1	是有效	か 使用の判定	低層店	舗住宅的	并用地									準地の	ない	<i>(</i> )					
		呼価の手法	取引事	例比較	法 比	準価格	÷		95, 00	00 円	∕m [*]	個	固別的	要因							
(	の適用	3	収益還	元法	収	益価格			60, 00	00 円	l∕m ^²										
			原価法		積	算価格	÷		/	円	l∕m³										
			開発法		開	発法に	よる価格	f	/	円	l∕m [*]										
(6) ī	市場の	)特性	個人事	業者が早 くで建築	P心であ 色中であ	る。先 り、駅	:行きは新!に近い近	、近隣の 型コロナ で で で で で で で で で で で で で で り で り で り	⁻感染拡 ¼域とい	大に。	よる景 n条件	気の肌から、	悪化が 事業	懸念さ :用地の	れるな	が、来 は概ね	年完成 安定的	予定	の高層マ	・ンシ	/ 3
Ī	<ul><li>検証</li></ul>	T格の調整 E及び鑑定 Mの決定の	格は相	対的に規 ではある	見節性が	劣る。	従って、	己使用の 収益性を し、収益	・重視し	た価権	各形成	がなる	されて	いると	までに	は言え	ない状	況下	にあるた	め.	商
(8) 公示価格	規集とした	① ■代表榜標準地番号	<b>漂準地</b> 加古	<b>□標準</b> ↑川 5-	<ul><li>地 ②</li><li>-4</li></ul>	)時 点 修 正	③標準 補』	Ē   I	地域要 因の比 較	⑤個! 要[ 比!	因の	<b>の</b>	象基準 規準価 (円/r	格	7 1	街 交 環	通 境	0.0	域 要 因 環	路通境	-5. 0 0. 0 +43. 0
<i>ک</i> ا	ال الح	公示価格	127, 000	円/r		99. 2 100	-	_	100 135. 9 ]		00 ]		92,	700	正	画 行 その	政	0. 0 0. 0 0. 0	行 その	·政 他	0.0
(9) 指定基準地	からの	① 指定基準	地番号	-	2	)時 点 修 正	③標準 補』		地域要 国の比 交	⑤個! 要[ 比!	因の	<b>の</b>	象基準 比準価 (円/r	格	標準化補正	街 交 環	通 境		域 要 因 環	路通境	
準地	の 検 討 前年指定基準均			価格	[		] 10	0	100	[	]				IE.	画 行			行 その	政 他	

100 円/mឺ [一般的要因] (10) 3 | 対象基準地の前 | 年標準価格等か 前年標準価格 変動状況 要因の [個別的要見 93,000 **円**/㎡ ①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地 点)である場合の検討 代表標準地 標準地 標準地番号

0.0% 半年間

公示価格 ②変動率

年間

円/㎡

%

人口は減少傾向。コロナ禍の影響は飲食店が集積する商業地を 除き現在顕在化しておらず、不動産市場は引き続き選別化が顕 著である。

その他

東方至近で高層マンションが建築中で、地域の活性化が期待される。

100

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。

# 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出

 基準地番号
 提出先
 所属分科会名
 業者名
 藤原不動産鑑定

 加古川(県)
 5-5
 兵庫県
 兵庫第5分科会
 氏名
 不動産鑑定士
 藤原正秀
 印

 鑑定評価額
 61,300,000 円
 1 m³当たりの価格
 72,500 円/m³

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 2年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 2年 7月 15日	(6)路線	[令和 2年 1月]	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 2年 7月 2日	(5)価格の種類	正常価格	緑価	路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価			•		

(3) 函	監定評価の条件	更地としての	)鑑定評	<b>世</b>													
2 1	艦定評価額の決定	の理由の要旨															
(1) 基 準	①所在及び地番: 「住居表示」		市別府町	丁新野辺字	蕨田筋38	86番1	. 外			②地積 (㎡)	(	46	<ul><li>⑨法令</li></ul>	⑨法令上の規制 )			
地	③形状	④敷地の利用	の現況	⑤周辺σ 状況	)土地の利用		接面道路		⑦供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	(そのf				
	1.2:1	店舗 W 2			いに店舗、貸 ^X 連なる路 X	3/\	[東40m国]	1	水道下水	山陽電釒 1.1km	鉄浜の宮		高度地区				
(2)	1範囲	東 100 m、	西 21	0 m、南	90 <b>m</b>	、北	北 180 m ②標			低層店舗	浦・事務所	·地	1				
近隣	③標準的画地の	形状等 間口	約	30.0 m,	奥行	約	25.0 m	,	模	750	㎡程度、	形状	ほぼ長力	形			
†4h	④地域的特性	特記特に			街		m国道	3		電鉄浜の 方 1.1kr		法令		号(60, 20 度地区	0)		
		事項			路			旂	<b></b> 色設			規制					
	⑤地域要因の 将来予測	路線商業地域であると予測する		ぼ成熟し	ており、当	面は現	状を維持	予測する	。地価は	、概ね	横這い程度で推移する						
. ,	有効使用の判定								(4)対象基個別的		ない						
(5)鑑 の	定評価の手法 )適用	取引事例比較知识益還元法		準価格 益価格			5, 100 円 2, 000 円	_		<b>Д</b>							
		原価法	<b></b>	算価格			/ F	∕ m [*]									
		開発法		発法による	る価格			∕ m [†]									
	場の特性	者及び店舗 コロナウィ 規模、価格	び隣接市町舗や事業所イルス感染格等はまち	等を全 症の影 まちで	国的に展開響が懸念。 、需要の「	見する治され、 され、 中心と	去人等であ 商業地に対 なる価格帯	る。景気である。景気である。景気では見出せ	〔回復基調 計関係も不 けない状況	の継続 透明な である	により地域 状況にある。	或経済も る。取引	持ち自体				
· 評 理	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 目由	当該地域は低原益性に着目した検討を踏まえ、決定した。	つつも、	同一需給	圏内の土地	の取引	価格水準を	₹重視し	している状	:況にある	。従って	、標準	地及び指足	它基準地	との		
(8) 対示価格を	① 二代表樹 標準地番号 格	<b>漂準地 ■標準</b> 加古川 5-		②時 点 ③標準 修 正 補正		④地均 因 <i>0</i> 較	数要 ⑤個 D比 要 比	因の	⑥対象基準 の規準値 (円/I	格内	準 化 補 環	路 通 境	0.0 地 0.0 場 0.0 因	街路 交通 環境	-5. 0 +1. 0 +28. 0		
	公示価格	88,500 円/	-	[ 100 ] [ 100 ]		100 [ 122.	_	00 ]	72,	100		政	0. 0 0. 0 0. 0	行政その他	0.0		
(9) 指定基準地	① 指定基準	① 指定基準地番号 播磨(県) 5-1			③標準化 補正	④地域 因の 較	_	因の	⑥対象基準 の比準値 (円/r	格 内	準 交 環	通 境	0.0 地域要因	交通 環境	-10. 0 +14. 0 +17. 0		
地討	前年指定	基準地の価格 89,800 円/1	_   -	99.9 ]	[ \frac{100}{103.0} ]	100 [ 120.	. 0 ] 1	00 ]		600	ー 岡 行 その	政 他	0.0	行政その他	0.0		
(10) 対象基準地の前	①-1対象基 前年標準地 らの検討 一で表導地 で表標準地番号	<ul><li>■新規</li><li>格 72</li><li>が共通地点(代場合の検討</li></ul>			③ 価格形成要因	[一般的	· ·因] ±	ったが、 いる。	国復基調がコロナウ	イルス感変動はな は概ね様	染症が地 い。比較	域経済 的大規	に及ぼす 景模な画地の	影響が懸	念さ		
前 か	公小皿	各 年間 0.0%		円/m ^²	。 %	[個別的	]要因」	<b>劃別的</b>	要因に変動	はない。							

# 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出

加古川(県) 5 **-** 6 **宅地-1** 

		基準地番	号	提出	提出先 所属分科会					会名 業者名 (株)池田大谷石						鑑力		白川	(州)	ə <del>-</del>	0 7	5地−1			
	加	1古川(県)	į	5-6	兵原	兵庫県 兵庫第5						名	不動	]産鑑;	定士	大名		印							
鑑定	評価	額				77, 80	00, 00	0 <b>P</b>	9 1	1㎡当たりの価格							233	233,000 円/㎡							
1	基本的	的事項														(0)									
(1)	価格明	寺点	*	令和 2年	- 7月 1	. 日	(4) §	監定評	価日			令和	和 2年	- 7月	15日	(6) 路 線 価		令和 2年 <b>線価又は</b>			18	5,000 F 任			
(2)	実地記	周査日	*	令和 2年	- 7月 4	日日	(5) {	(5)価格の種類				正常価格					μц	倍率種				11	1		
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価																			
		評価額の決定													1										
(1) 生		「在及び地番」 「住居表示」等		加古川市 (加古川					2坪2	9 7	7番外					②地積 334 (m) (					⑨法令上の対				
基準地	③形			の利用の				の土地の利用の			用の ⑥接面道路の状況			兄 (	! ⑦供給		•	」 <u>`</u> な交通施	設との	ת ת	商				
تام					-5000		状況		- 1371	,.,				5	処理施 設状況			の状況	u. C -		(80, 4				
		1:1.5	店舗兼			ii兼共同住宅等から並ぶ駅前商業地			北西3	北西30m市道			水道 ガス 下水	J R 7 200m	加古	īIJ			(その他 地区 (90						
(2)	(1)範	i用	東 45 m、西		<b>t</b> 2	45 <b>m、</b>	南	4	5 m,	Jł.		45 <b>m</b>	( <u>2</u> )‡	=進化	準的使用		<b>事終</b>	所付共同	:						
		 薬性的画地の刑		間口:		16. 0			。 <b>、</b> 行			.0 m		<del>7</del> 規模	模			が程度、		・ 状 ほ	ぼ長	 方形			
近隣地域	4地	域的特性	特記	特にな	:11				街		0 m ₫	道		交通	J R	加古川 200m	駅		法全	令	商	業(90, 40 準防	0)		
~,4			事項						路	i 1 1 1 1 1				施設		200m			規制	制	地	区計画等	Ť		
		域要因の  来予測	土地区画	 画整理事	業が施	行中の	つ店舗	ドル	等が	建ち	並ぶ商	業地場	或であ	っる。	利便性	から、	地	価水準は	強含	みで推	移す	⁻ ると思#	斗され		
(3) 聶	是有效	使用の判定	店舗事務	务所付共	同住宅									(4)	対象基	準地σ	)	ない							
(5) 銀	<b>上</b> 定評	価の手法	取引事	例比較法	比	比準価格					240,000 円/㎡ 個別的					要因									
0	適用		収益還元法			収益価格					207, 0	00 F	]/m²												
			原価法			積算価格					/	F	]∕m²		]										
			開発法	開発法			開発法による価格				/	F	]∕m²												
(6) 市	「場の	特性	同一需約	合圏外の	も認め需要は	かられば堅誠	る。間に推	コロン移し	ナ禍てい	等で日る。ま	本経済	斉は先	行き	不透明駅であ	であり	)地 :か	、個人投 価動向も らマンシ めがた V	· 予断 /ョン	を許さ	ない	状況には	あるが、			
≅	検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	規範性が	は高い。	需要者、比準	の多く価格を	くは収を重視	ス益性 見し、	から	意思	決定す	る法	人であ	っるが	、賃料	等の想	!定	で、市場 項目が多 え、単価	く適	正な賃	料力	、準等は打	巴握し		
(8) 公示価格を	見価性格	① □代表標標準地番号				時 点修 正		3標準補正		Ø	地域要 因の比 竣	⑤個 要 比	因の		象基準    規準値  (円/	F. ±4z (	⑦ 内 訳	準化補 環	i路 i通 ii境	0. 0 0. 0 0. 0	域要	街路 交通 環境	+3. 0 +2. 0 +4. 0		
他 t	=	公示価格	267, 000	円/m	[ _	100		$\frac{100}{105}$ .		_	100 09. 3	I	00 ]		233,	000		<u>                                      </u>	可地	+5. 0 0. 0 0. 0		行政その他	0.0		
(9)		① 指定基準	地番号		2	時 点		3標準		_	域要	5個			<b>才象基準</b>	地	7)		路		地	街路			
指定基準地	2			-		修正		補正		<b>医</b> 較	]の比 [	要比	因の 較	0,	)比準値 (円/r		力内訳	補弱	₹通 環境		域要因	交通 環境			
华 fi 地 言	· ·	前年指定基	基準地の	価格 円/m	Î.	100	_] [	100	]	[	100	[	00						可地			行政 その他			
(10)		①-1対象基準継続	新規		000 5	/ w ²		3		一般	的要因	] ] ]	コロナロは洞	一禍等 戊少、	で日本 生産年	経済に 齢人に	ま先はは	行き不透 減少、老	調で	ある。 口は増	加世	川市は、	総人		
対象基準地の前	F票 重	前年標準価値 ①-2基準地が 点)である場 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	が共通地 場合の検	点(代表			同一:		変動状況	地域	【要因]							商業地域 にある。	だで、	利便性	きから	需要は賢	竪調に		
前力	)	標準地番号 公示価格 ②変動率		+1. 3 %	半年間	· 円/r			[	個別	的要因	<b>⊡</b> ] 1	固別的	要因	に変動	はない	,°								

別記	様式第6			鑑定	<b>!評信</b>	古書	(令和	<b>1</b> 2	年	地個	訪	]査)			<del>h</del> ır					∃ 提出 <b>宅地-1</b>		
		<del></del>		提出	 l先	所属	 分科会名	業	者名	産鑑に	官ネッ	トワー	クサ	ーービス								
	加古川(県)		9-1	兵庫	ī県	兵庫第	第5分科会	. H	.名	不動	産鑑	定士	三	甫靖	和							
鑑定						43, 9	円 1	m³当	たりの	)価格							4'	7, 200	円/m ^²			
	基本的事項																		<u> </u>			
(1)	価格時点	令和 2年	三7月 1	日 (	(4) 鑑定詞	平価日		令	和 2年	7月	7月 16日 (6			う和 2年		38,000			円/㎡			
(2)	実地調査日		令和 2年	三7月 2	月 2日 (5)価格の種類				正常	価格			(6) 路 線 価	路組	線価又に 倍率種		<u> </u>			倍		
(3)	鑑定評価の条件	鑑定評价	Hi .				14 71 1	,,,														
	(3)鑑定評価の条件   更地としての鑑定評価 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨																					
(1) 基	①所在及び地番 「住居表示」	並びに		<b></b> 有平岡町	高畑字	ご辻ケ内:	331番	6					②地 (mi		(	930	)	⑨法令上の規制				
準地	③形状	<b>④</b> 敷地	也の利用の	)現況	⑤周辺 状況	四の土地の	の利用の	⑥接面	⑥接面道路の状況 ⑦供給 処理施 設状況						接近の状況			(その	工業(60,20	0)		
	1:1	1:1 S 1 等が建ち										水道 下水	J R J 1. 4ki		1古川			( )	2 (E)			
(2)	①範囲	東	35 m、	<b>5</b> 120	0m.ī	南 :	1	170 m ②標準的使用					<b>養務</b>	<ul><li>工場月</li></ul>	用地	,						
近隣	③標準的画地の ਜ	形状等	間口	約	30.0 m、 奥行			30	0.0 n	n.	規模		90	00 <b>r</b>	㎡程度、	形	状 /	犬 ほぼ正方形				
地域	④地域的特性	特記事項	特にな	:V)	街路			7 m国道	1		交通 施設	南東.		ゴ川馬 4km	駅 法令   規制			工業(60, 2		00)		
	⑤地域要因の 将来予測	地域要込まれ	地域要因に特別の変動要因は見られず、今後も配送センター及 込まれる。地価は安定的な需要に支えられ当面安定的に推移す										が混れ  する。	Eする	る地域と	こして	現状	<u>-</u>   見状を維持するもの				
(3) 揖	最有効使用の判定	流通業	務・工場	用地							(4)	対象基	準地0	)	二方路					+1.0		
	施定評価の手法	取引事	<b>事例比較法</b>	比地	集価格		47, 2	00 P	∃∕m²		個別的	要因										
0	)適用	収益還	是元法	収益	益価格			/	Р	∃∕m³												
		原価法	<u> </u>	積算	草価格			/	P	∃∕m ^ª												
		開発法	<u> </u>	開多	発法に	よる価格	÷	/	P	∃∕mื												
(6) 市場の特性 同一需給圏は、播 圏域外の法人等も ち直しているが、 価格は個別的要因					けられ <i>・</i> コロナ	る。ここ ウイルス	数年の企 感染症の	注業収益 )影響に	等は	概ね安 先行き	定的に対	に推移 する不	し、二透明原	二業月以ば	用地不足 否めな↓	≧の影 丶状況	響も	相まっ	って、霊	要は持		
目	ば算価格の調整 検証及び鑑定 評価額の決定の 型由	域等でしての	的の取引 は一部で 性格より 採用し、	賃貸物件 、自己使	牛も見 吏用目i	られるが 的で取引	、その数  され、取	なは少な 対引価格	く賃′	貸市場 準を指	は総 標に	じて未 価格が	成熟で決定で	ごあ	り収益値 ることが	5格は ぶ妥当	試算	したし	、 工業	・地域と		
(8)	① 【代表標	標準地	標準地	也 ②日	诗 点	3標準	<b>性化</b> (4):	地域要	⑤個	別的	<b>⑥</b> 対	象基準	೬地	_   ;	標(	5路	0.	0 地	街路	+6.0		

評価額 理由	正及び鑑定 域等では一部 域等では一部 域等では一部 はての性格。	部で賃貸物件も見ら より、自己使用目的 し、代表標準地及び	れるが、そ 」で取引され 、指定基準地	の数は少な 、取引価格 との検討を	く賃貸市場 の水準を指 踏まえ、鑑	は総じて未成熟標に価格が決定定評価額を上記	!であ!!され!!のと	り収益価格は ることが妥当 おり決定した	、試算しな iと認めら -。	い。工業はれるので、	也域と 比準		
(8) 規準とした		<ul><li>2時点</li><li>修正</li></ul>	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正頻通規	0.0 0.0 0.0 9.0 0.0		+6. 0 0. 0 -8. 0		
	公示価格 45,000 円	$ \checkmark \text{m}^2 $ $ \begin{bmatrix} 100.4 \\ 100 \end{bmatrix} $	[ 100 ]	100 [ 97. 5 ]	[ 101.0 ]	46, 800		止 画地 行政 その他	0. 0 0. 0 0. 0	行政 その他	0. 0		
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 加古川(県) 9	②時 点 修 正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別的 要因の 比較	⑥対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 策 頭	0.0 0.0 0.0 0.0 因		+6. 0 0. 0 -37. 0		
準 検地 討		✓m² [ <u>100</u> ]	[ 100 ]	100 [ 66.8 ]	[ 101.0 ]	46, 600		ー 画地 行政 その他	0. 0 0. 0 0. 0	その他	0.0		
(10) 対 年 ら		47, 000 <b>円∕㎡</b>	③ 価 変	[一般的要因	3] 新型コ り、企	ロナウイルス感 業収益、設備投	厳しい状況  である。	兄にあ					
対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-2基準地が共通地点( 点)である場合の検討 □代表標準地 □標	代表標準地等と同- 準地		[地域要因]	一定の 安定的	立地性等を有す に推移している	-るエ '。	業用地に対す	る需要は	堅調で、均	地価は		
の等前か	標準地番号 公示価格	- 円/㎡	気の	[個別的要因	]] 個別的	] 個別的要因に変動はない。							

②変動率 年間 +0.4% 半年間

%

# 鑑定評価書(令和2 年地価調査)

令和 2年 7月 21日 提出

加古川(県) 9-2 **宅地-1** 

		基準地番	号		提	提出先		所属分科会		名 業者		名 株式会社		社新日本力:		カンテイ神戸						
	加	1古川(県)	9-2 <u></u>			兵庫県 兵庫第5			分科会	氏	.名	不動	<b>助産鑑</b>	<b>É定士</b>	楊	嬰井	美津夫					印
鑑5	と評価	額			100,000,000 円 1㎡当たり									各						30	, 800	円/m ^²
1	基本的	的事項																				
(1)	価格	寺点	-	令和 2年	- 7月	1日	(4)鑑5	定評価	日		令	和 2年	下 7月	16日	(6) 路	) [	[令和 2年 1月] 路線価又は倍率			2	5, 000	円/㎡ #
(2)	実地記	周査日	2	令和 2年	- 7月:	2日	(5) 価材	各の種	類	正常価格					線価		倍率種		_			倍
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地と	こしての	鑑定評	価										•						
2	鑑定詞	評価額の決定	の理由の	)要旨																		
(1) 基	_	在及び地番 住居表示」等		加古川市	<b></b>	町港町 :	8番									地積 ㎡)	3 (	, 255	)	⑨法令上の規制等		
基準地	③形	状	④敷地の利用の現況			⑤周: 状況	辺の土	I用の	用の⑥接面道路の状				⑦供給 処理施 設状況	. 1	⑧主要な交通施設 接近の状況			Ø.	工業 (60, 200 (その他)			
		1:1	工場兼理	事務所		工場、倉庫、事務所等の混在する工業は 域										山陽電鉄別府 1.2km				(~~ 0,		
(2)	①範	 i.囲	東 10	00 m. Z	坘	90 m、	南	100 m	1、北	ç	90 m ②標準			) 的使用	中小工場用地							
	3標	準的画地の肝	形状等	間口	約	50. 0	m,	奥行		60.	. 0 n						m ² 程度、				方形	
近隣地域	(4)±±	.域的特性	特記	特にな	:11			往	2	2 m道	路		交通		島電鉄	別斥			令	工業(60	<b>Ě</b> (60, 2	200)
域	⊕26-26 H ) (1 II I		事項					路			ţ		施設	1		7 1.2km			制			
		⑤地域要因の 将来予測 当該地域は工場や創 当面は現状を維持し					ち並る	・ 工業均 ・取くお	地域で、	、大半 ろもの	の画: レ予:	地がす	有効利	川用され	し、新	たに	二事業所等	<b>幹が進</b>	出す	る余地	は殆と	ごなく、
(3) 指		使用の判定	中小工場		.,, 0 -	- ( , , ,	1 pm ( 0 1/2	~	m12 /			),j C 1		)対象基	準地	。 の	ない					
(5)鑑定評価の手法		取引事例比較法 比準価格						30,800 円/m²						要因								
(	の適用		収益還元法 収益価				i			/	Р	∃⁄m [†]	ຳ									
						責算価格				/	Р	]/m	ຳ									
			開発法 開発			発法に	よる個	插格		/	Р	]/m	ຳ									
(6) ī	市場の	特性	同一需約 等では名 散見され	合圏は加 資本力を 足区画が こる取引	古川市 有した 発どな の規模	が た 会 む た た な な な る 事 情 に た る 事 情 り る り る り る り る り る り る り る り る り る り	東播磨に に で ま に ま た は 様 な	手を中心 な限定され ないなある	に、、	兵庫県 立地や の鉾先買	南部 規模 は他  の中	の各にいる場では、	-   	nに形成 には投資 いいやす と見出す	され 子さん - こと	たよいには	二業地域の 一業地域の 一業型での工業型	の広域を散見している。	にわ しされ ごの取	たる。 る。 引自体	需要者  内のコ は低訓	育は総額 工業団地 間である。
ī	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	自用を主 代表標準 鑑定評価	:踏まえ	或であ 圏内の	り、賃 類似地	、賃貸市場が 以地域等に存っ		熟成しておら する取引事例		っず、収益価 引の価格と比		益価格の試算はて 比較して求めら		はでき	なかっ た比準	た。従	Éって、 こもって、				
(8) 公示価格を	見価集格	① ■代表標標準地番号		<b>準地 □標準地</b> 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0		_		③標準化 補正		地域要 図の比 蛟	⑤個別的 要因の 比較			対象基準の規準( の用/	西格	⑦内訳	) !   推 !   化	おおり できる ままま おおまま ままま ままま ままま ままま ままま まままま ままま	0. 0. 0.	安	街路 交通 環境	<b>1</b> 0.0
格しを力	ايدر	公示価格	45, 000	円/m	_   .	100. 4 100	-   -	100 100		100 46.0]	[ 100 ] 100		]	30,	, 900		í	画地 亍政 D他	0. 0. 0.	0	行政その他	
(9) 指定基準地	からか	① 指定基準	地番号	-	2	》時 点 修 正		票準化	_	域要  の比	要	別的 因の 較		対象基準 の比準値 (円/	西格	⑦内訳	準 化	野路 を通 環境		地域要因	街路 交通 環境	<u> </u>
<u> 楽</u> 地 i	カ 検 討	前年指定基	基準地の価格 円/㎡		ĺ.	100	] 100		-	100	[	比較 [] 100		(1.1)	,		正頂	が 動地 う政 の他		М	行政その他	<b>አ</b>
(10) 対 4	年ら	①-1対象基準 ■継続 前年標準価	新規		800円	3 				的要因	,	市内 : が、 <i>生</i> 要する	主活習	也への需 習慣や消	等要は 背費行	動の	    ロナ禍列  変化に作	き生の	前後五通需	」 で大き 要等に	な変化	とはない は留意を
対象基準地の前	票集画各名	①-2基準地7	が共通地 場合の検	点(代表	長標準均				[地域	读因]							広大傾向に ただ拡大で					
の領	寺 か	標準地番号 公示価格 ②変動率	各 年間	0.0%	半年間	- 円/n	- 因 [			的要因	3] 1	固別自	的要因	国に変重	かはな	:V \ ₀						
		少久到午	十四	0. 0 70	十十月	P)	70															